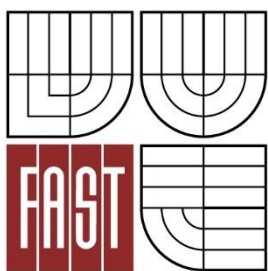




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMIC AND MANAGEMENT

MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

FINANCING OPTIONS FOR HOUSING IN THE CZECH REPUBLIC

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

MICHAL POUL

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. TOMÁŠ HANÁK, Ph.D.

BRNO 2012




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	N3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607T038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Diplomant	Bc. Michal Poul
Název	Možnosti financování bydlení v České republice
Vedoucí diplomové práce	Ing. Tomáš Hanák, Ph.D.
Datum zadání diplomové práce	31. 3. 2011
Datum odevzdání diplomové práce	13. 1. 2012
V Brně dne 31. 3. 2011	


.....
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu


.....
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

Syrový P. Financování vlastního bydlení. Grada, 2009. ISBN: 978-80-247-2388-4.

Půlpánová S. Komerční bankovníctví v České republice. Praha, 2007. ISBN: 978-80-245-1180-1.

Revenda Z. a kol.: Peněžní ekonomie a bankovníctví. 2008, ISBN: 978-80-7261-132-4.

Zásady pro vypracování

1. Cíle diplomové práce
2. Vymezení pojmů, související legislativa
3. Finanční produkty využívané k financování bydlení
4. Instituce poskytující finanční produkty využívané k financování bydlení
5. Komparace jednotlivých finančních produktů a možnosti jejich kombinování na modelovém příkladě

Předepsané přílohy

Licenční smlouva o zveřejňování vysokoškolských kvalifikačních prací



.....
Ing. Tomáš Hanák, Ph.D.
Vedoucí diplomové práce

Abstrakt v českém a anglickém jazyce

Diplomová práce „Možnosti financování bydlení v České republice“ je zaměřena na problematiku financování vlastního bydlení obyvatel. Tato práce má za cíl seznámit s problematikou a možnostmi financování bydlení občanů České republiky, analyzovat produkty za pomoci, kterých je možné financovat vlastní bydlení a komparovat náklady financování bydlení při použití vybraných bankovních produktů. V teoretické části práce získáme vědomosti o záměrech a vývoji bytové politiky v České republice, přehledně se seznámíme s produkty, které jsou vhodné využít pro financování bydlení a jejich kombinacemi. V diplomové práci jsou zmíněny pojišťovací produkty, kterými se občan může ochránit před nechtěnými vlivy v průběhu splácení úvěrového produktu. Dále zde nalezneme vývoj úvěrových produktů v nedávné historii. A v neposlední řadě se seznámíme s bankovním trhem v České republice a jeho aktuální nabídkou, s přehledem produktů, ze kterých si každý z nás může vybrat právě ten, s pomocí kterého bude financovat vlastní bydlení. Praktická část diplomové práce se zabývá komparací a zkoumáním nejméně nákladného způsobu financování vlastního bydlení ve třech časových horizontech za pomoci jednoho produktu či kombinace více produktů.

This diploma thesis „Financing options for housing in the Czech Republic“ is focused on the issues connected with financing one's own housing. The goal of this work is mainly to introduce the issues and possibilities of financing housing of the citizens of the Czech Republic, analyze products that could be used while financing housing and compare the costs of financing housing, while using different bank products. In the theoretical part of the work, we obtain knowledge intentions and developments of housing policy in the Czech Republic; we clearly introduce with the products that are helpful while financing housing and their combinations. Insurance products are also mentioned in the thesis. Those products can protect citizens against unwanted influences during the period when they pay off their loans. We can also find here the recent development of loan products and bank market in the Czech Republic, its current offers and overview of its products, from which citizens can choose the most suitable one for their needs. Practical part of the thesis deals with the comparison and research in the least costly way of financing housing in three different time horizons with the help of one product or a combination of products.

Klíčová slova v českém a anglickém jazyce

Bydlení, Bytová potřeba, Cílová částka, Fixace, Hypoteční úvěr, Nemovitost, Pojištění, Splátka, Stavební spoření, Státní podpora, Úroková sazba, Úvěr, Zajištění

Housing, Housing necessary, Target amount, Fixacion, Mortgage credit, Real property, Insurance, Gale, Building society account, State support, Interest rate, Funding

Bibliografická citace VŠKP

POUL, Michal. *Možnosti financování bydlení v České republice: diplomová práce*. Brno, 2012. 119 s. , 49 s. příl. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta stavební. Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí diplomové práce Ing. Tomáš Hanák Ph.D.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a uvedl jsem všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....
Michal Poul

Poděkování:

Rád bych na tomto místě, poděkoval Ing. Tomášovi Hanákovi, Ph.D. za cenné podněty a odborné vedení mé diplomové práce. Také děkuji konzultantům z odborné praxe v zastoupení hypotečních bank a stavebních spořitelen za odborné rady a poskytnuté informace k tématu diplomové práce.

OBSAH

1 ÚVOD.....	10
2 BYTOVÁ POLITIKA ČR.....	11
2.1 CÍLE BYTOVÉ POLITIKY	12
2.2 SEGMENTACE TRHU S BYDLENÍM	13
2.3 STRUKTURA BYTOVÉHO FONDU ČR.....	13
2.4 DOSTUPNOST BYDLENÍ	15
3 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ V ČR.....	16
3.1 VLASTNÍ PROSTŘEDKY	16
3.2 STAVEBNÍ SPOŘENÍ	19
3.2.1 Historie stavebního spoření	21
3.2.2 Účastník stavebního spoření.....	21
3.2.3 Uzavření smlouvy o stavebním spoření	22
3.2.4 Vklady, úroková sazba	23
3.2.5 Cílová částka.....	24
3.2.5 Státní podpora stavebního spoření	25
3.2.6 Změna smlouvy o stavební spoření	26
3.2.7 Ukončení smlouvy o stavební spoření.....	27
3.2.8 Úvěr ze stavebního spoření.....	27
3.2.9 Meziúvěr (Překlenovací úvěr) ze stavebního spoření	30
3.3 HYPOTEČNÍ ÚVĚR	32
3.3.1 Historie hypotečního bankovníctví	32
3.3.2 Žadatel o hypoteční úvěr.....	33
3.3.3 Parametry hypotečního úvěru.....	34
3.3.4 Zajištění hypotečního úvěru.....	38
3.3.5 Prokazování příjmu klienta.....	40
3.3.6 Splácení hypotečního úvěru	41
3.3.7 Státní podpora hypotečního bankovníctví.....	43
3.4 KOMBINACE ÚVĚROVÝCH PRODUKTŮ	43
3.4.1 Stavební spoření a hypoteční úvěr	44
3.4.2 Hypoteční úvěr a životní pojištění	45
3.5 STÁTNÍ ÚVĚRY	47
4 POJIŠTĚNÍ ÚVĚROVÝCH PRODUKTŮ	49
4.1 POJIŠTĚNÍ MAJETKU	50
4.2 POJIŠTĚNÍ SCHOPNOSTI SPLÁCET.....	50
4.3 POJIŠTĚNÍ TRVALÉ INVALIDITY	54
4.4 POJIŠTĚNÍ SMRTI	54
5 VÝVOJ ÚVĚROVÝCH PRODUKTŮ.....	55
5.1 VÝVOJ STAVEBNÍHO SPOŘENÍ OD ROKU 1993	55
5.2 VÝVOJ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ OD ROKU 2003	58

6 BANKOVNÍ TRH ČR	60
6.1 STAVEBNÍ SPOŘITELNY	60
6.2 HYPOTEČNÍ BANKY	62
6.3 INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI	63
6.5 ZPROSTŘEDKOVATELSKÉ SPOLEČNOSTI	64
7 KOMPARACE MOŽNOSTÍ FINANCOVÁNÍ	66
7.1 ŘEŠENÍ KLIENTA 1	67
7.1.1 <i>Financování ihned</i>	67
7.1.2 <i>Financování za 5 let</i>	74
7.1.3 <i>Financování za 10 let</i>	82
7.2 ŘEŠENÍ KLIENTA 2	91
7.1.1 <i>Financování ihned</i>	91
7.1.2 <i>Financování za 5 let</i>	94
7.1.3 <i>Financování za 10 let</i>	97
7.3 VYHODNOCENÍ MOŽNOSTÍ FINANCOVÁNÍ	99
7.3.1 <i>Klient 1</i>	99
7.3.4 <i>Klient 2</i>	103
8 ZÁVĚR.....	106
9 SEZNAM POUŽITÝCH INFORMAČNÍCH ZDROJŮ	109
10 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	112
11 SEZNAM GRAFŮ	114
12 SEZNAM TABULEK	116
13 SEZNAM OBRÁZKŮ	117
14 SEZNAM PŘÍLOH.....	118

1 ÚVOD

Jedním z hlavních pilířů života každého z nás je vlastní domov. Každý z nás by měl mít více než standardní znalosti o této problematice, aby si mohl dobře rozmyslet, kterou formu domova zvolí, a tak našel spokojený domov, ve kterém bude trávit značnou část svého života.

V této diplomové práci bude řečeno o efektivních možnostech financování, jak si vlastní domov v podobě vlastního bydlení může každý z nás pořídit. V praktické části diplomové práce si ukážeme výpočet situace modelových klientů.

Cílem diplomové práce je seznámit s danou problematikou financování bydlení a detaily řešených problémů. Ujasnit principy úvěrových obchodů a produktů. Analyzovat produktová portfolia úvěrových produktů stavební spořitelen a hypotečních bank na trhu v České republice. Cílem je v neposlední řadě komparace neboli porovnání vybraných možností financování na praktickém příkladu.

Teoretická část diplomové práce podává informace o záměrech bytové politiky v České republice, která je nedílnou součástí nástrojů státu v oblasti bydlení. Dále jsou popisovány nejčastější způsoby financování, následně práce detailně seznamuje s parametry jednotlivých možností financování. Posléze se bude diplomová práce zabývat pojištěním, které je dobrým preventivním nástrojem pro ochranu klienta před nečekanými a nevyžádanými situacemi, součástí této kapitoly bude analýza problémů klientů se splacením hypotečního úvěru u jedné z hypotečních bank. Další řečenou problematikou bude vývoj stavebního spoření od roku 1993 do současnosti a vývoj hypotečního bankovníctví od roku 2003 do současnosti. Poslední kapitolou teoretické části je analýza tuzemského bankovního trhu, členěná na stavební spořitelny, hypoteční banky, investiční společnosti a zprostředkovatelské společnosti.

Praktická část diplomové práce se věnuje výpočtu nejméně nákladné varianty financování vlastního bydlení v jednotlivých časových horizontech. Výpočet bude proveden pro dva odlišné klienty s rozdílnými finančními možnostmi. V prvním případě bude klient sám a druhým klientem je rodina. Následně bude provedeno vyhodnocení.

V diplomové práci je definována hypotéza: Čím dříve se klient začne připravovat na pořízení vlastního bydlení, tím budou skutečné náklady na pořízení vlastního bydlení nižší.

Tuto hypotézu bude možno v závěru práce přijmout či odmítnout.

2 BYTOVÁ POLITIKA ČR

Bytová politika v České republice je směřována k principům vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro bytový trh. Stát by neměl bránit rozvíjení bytového trhu ani po ekonomické stránce přičemž by měl podporovat právě ty skupiny lidí na bytovém trhu, kteří z nějakého důvodu nemohou na své bydlení dosáhnout. Koncepce bytové politiky představuje strategický dokument schválený vládou, který je závazný pro její dílčí resorty. Koncept bytové politiky obsahuje směr dalšího vývoje a cíle pro oblast bydlení. Musí respektovat obvyklou roli státu v oblasti bydlení.

Do roku 1989 byla bytová politika centrálně řízena státem a hlavní důraz byl kladen na novou výstavbu, která byla též financována z části ze státní pokladny. Tím nevznikal prostor obyvatelstvu pro motivaci k zajištění svého bydlení. Nastalo období velkého objemu dokončovaných bytů a jejich přidělování, odtud administrativně přidělový systém, který se z pozdějšího hlediska ukázal jako dlouhodobě ekonomicky neudržitelný.

V roce 1990 byla snaha o transformaci administrativního přidělového systému avšak až do roku 1997 neúspěšně, v roce 1997 přijala vláda České republiky dokument Záměry a opatření v oblasti bydlení, na základě tohoto dokumentu byly rozšířeny stávající podpůrné nástroje usměrňující oblast bydlení.

V roce 1999 byla schválena první Koncepce bytové politiky, zde již byli přesně definovány cíle bytové politiky. V roce 2001 byla tato koncepce aktualizována na období do roku 2005, kdy došlo opět k aktualizaci potřeb a byla bytová politika novelizována až do roku 2011. V roce 2011 Koncepce bytové politiky byla opět znovu aktualizována pro období 2011 až 2020 z důvodu změn v posledních letech v chování obyvatelstva v postavení vůči pořizování nového bydlení. Tato poslední aktualizace je vytvořena pro potřeby dalšího vývoje a možnosti následného pokračování pro období let 2020+.

Hlavním resortem státu, který sleduje dění na scéně bytové politiky je Ministerstvo pro místní rozvoj a Státní fond rozvoje bydlení.

Tato kapitola by měla shrnout potřebu a trend obyvatelstva pro potřeby zajištění jejich bytových potřeb. Nahlédnout do státního záměru v oblasti bydlení obyvatel České republiky.

Informace pro tuto kapitolu byly čerpány z literatury a webových zdrojů uvedené v seznamu použitých informačních zdrojů pod čísly: [1], [2] a [3].

2.1 Cíle bytové politiky

Úspěšné fungování trhu s byty a zajištění jeho právní úpravy pro vlastnické, nájemní a družstevní bydlení. Součástí toho je i odstranění právní a cenové deformace v nájemním segmentu.

Nová koncepce bytové politiky z roku 2011 řeší i indikátory měřitelnosti využití nástrojů bytové politiky a říká, že „*Všechny návrhy nástrojů bytové politiky v budoucnu budou muset být dostatečně flexibilní a budou obsahovat indikátory pro měření jejich úspěšnosti. Podmínkou jejich aplikace bude stanovení příslušných indikátorů i způsobů zjištění dat pro jejich výpočet.*“ (Koncepce bytové politiky 2011, s.100, [3])

Stát má 3 základní skupiny nástrojů pro řízení bytové politiky v ČR, jako první lze obecně označit právní předpisy a technické normy, druhou skupinou ekonomické a finanční nástroje, posledním dílem jsou informační a vzdělávací nástroje. Cíle bytové politiky státu jsou rozděleny do strategických cílů bytové politiky a priorit jednotlivých strategických cílů, které jsou zabezpečovány navrženými nástroji. Tyto strategické cíle a jejich priority si můžeme prohlédnout v následujícím rozdělení.

- Dostupnost
 - Vyváženost podpor
 - Zvýšení dostupnosti bydlení pro cílovou skupinu
 - Snižování nákladů spojených s bydlením
 - Pomoc státu při živelných pohromách a předcházení vzniku škod způsobených živelnými pohromami
- Stabilita
 - Stabilita financí
 - Stabilní portfolio zdrojů financování
 - Snížení finančního zatížení systému
 - Stabilita legislativy
 - Stabilní právní úprava ve veřejnoprávní oblasti (specificky upravující procesy ve výstavbě)
 - Stabilní právní úprava v soukromoprávní oblasti (nájem, vlastnictví bytu)
 - Respektování principu ekonomické přiměřenosti a udržitelnosti veřejných rozpočtů při aplikaci práva EU
 - Zvyšování transparentnosti trhu bydlení poskytováním nezávislých a spolehlivých informací
 - Stabilita institucí
 - Důsledné vymezení odpovědnosti a koordinace aktivit státu v oblasti politiky bydlení
 - Posílení úlohy obcí v bytové politice
- Kvalita
 - Snižování investičního dluhu
 - Kvalita vystavěného prostředí, specificky s ohledem na bydlení
 - Podpora zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí

Zdroj: převzato z informačního zdroje [3]

Zvýšení dostupnosti bydlení domácností po finanční stránce a kompenzování sociálních dávek pro oblast bydlení.

Rozšíření nabídky bydlení včetně podpory nové výstavby i výstavby bytů se sociálním zaměřením.

Podpora vlastníků při správě, opravách, údržbě a modernizaci a zvýšení kvality bydlení.

Zvýšení efektivity podpůrných nástrojů bytové politiky a jejich korekce, po vyhodnocení monitoringu trhu s byty.

Aplikování nediskriminačních pravidel trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže.

2.2 Segmentace trhu s bydlením

Segmentací bytového trhu můžeme rozumět jako rozdělení obyvatelstva do cílových skupin bydlení a přiřazení typu bydlení k určité skupině obyvatelstva a použití správných podpůrných nástrojů pro řízení bytového trhu.

První cílová skupina jsou domácnosti s vyššími příjmy, ke kterým přiřazujeme jako druh bydlení vlastnické bydlení a soukromý ziskový nájemní prostor. Podpůrným nástrojem pro tuto cílovou skupinu jsou daňové úlevy a úroková dotace.

Další skupinu tvoří domácnosti s průměrnými příjmy, k této skupině je možné přiřadit jako druh bydlení družstevní bydlení nebo neziskový nájemní prostor a jako podpůrný nástroj pro řízení můžeme uvažovat přímé investiční dotace, úrokové dotace a daňové úlevy.

Poslední cílovou skupinou obyvatelstva jsou domácnosti s nízkými příjmy a znevýhodněné a zranitelné osoby. U této kategorie uvažujeme jako druh bydlení podporované bydlení, obecní nájemní sektor a azylové domy, tato kategorie disponuje těmito podpůrnými nástroji ve formě přímých investičních dotací obcí a sociálních příspěvků na bydlení.

2.3 Struktura bytového fondu ČR

Strukturovat bytový fond můžeme za pomoci sběru dat při masových informačních akcích. V České republice k tomuto slouží akce pod názvem Sčítání lidu, domů a bytů. Existující informace vycházejí ze získaných dat z roku 2001 při akci Sčítání lidu, domů a bytů. Nyní v roce 2011 proběhla opětovně akce Sčítání lidu, domů a bytů, avšak data a výsledky budou veřejnosti postupně poskytována na konci roku 2011 a v roce 2012.

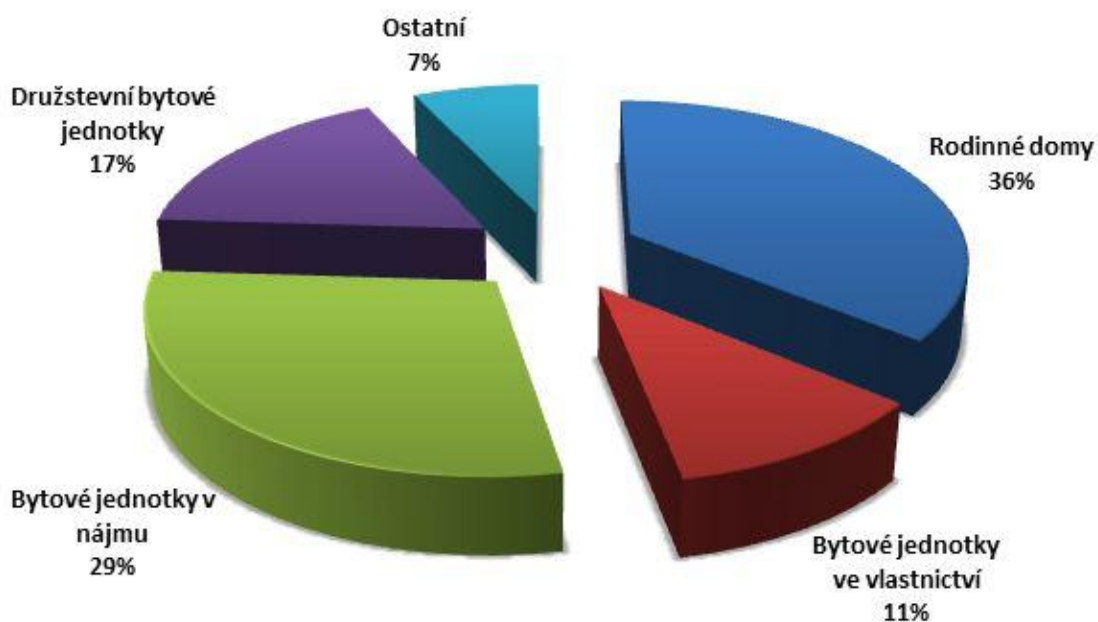
Z tohoto důsledku můžeme uvažovat, že stát vypracovává střednědobou koncepci bytového fondu na 10 let. V nově pořizovaných datech můžeme očekávat výrazné rozlišení ve struktuře bytového fondu. Mohli bychom očekávat výrazný nárůst v kategorii rodinných domů a bytových jednotek ve vlastnictví, což je způsobeno

vývojem úvěrového trhu v České republice a také vývojem trhu s nájmy, přechod na regulované nájemné. Vývoj směrem ke zvýšení podílu vlastnického bydlení oproti nájemnímu, můžeme sledovat na datech pořízených při šetření Životní podmínky 2009 Českým statistickým úřadem v roce 2009. Data si budeme prezentovat na druhém grafu 2-2 zobrazeném níže. Přičemž lze z výsledků šetření obecně říci, že podíl vlastnictví bytových jednotek v letech 2001 až 2009 se více než zdvojnásobil. Podíl vlastnictví rodinných domů vzrostl za stejné období o 3 %.

Dle těchto dat lze strukturu bytového fondu rozdělit na 5 kategorií:

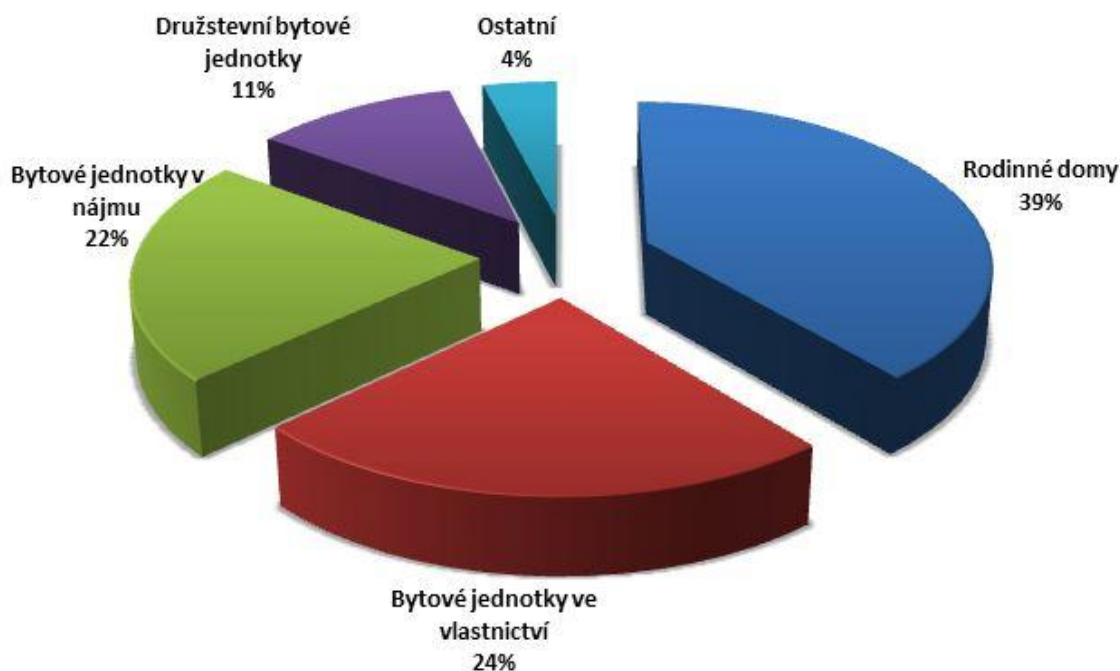
- Rodinné domy
- Bytové jednotky ve vlastnictví
- Bytové jednotky v nájmu
- Družstevní bytové jednotky
- Jiné

Graf 2-1 Struktura bytového fondu ČR 2001



Zdroj: převzato z webu [2]

Graf 2-2 Struktura bytového fondu ČR 2009



Zdroj: vlastní tvorba, data čerpána z informačního zdroje [3]

2.4 Dostupnost bydlení

Pokud se zaměříme na analýzu dostupnosti bydlení v České republice, zjistíme, že tuto skutečnost ovlivňuje nejen jeden faktor. Dostupnost bydlení ovlivňuje cena tohoto bydlení, ovšem cenu ovlivňuje spousta dalších podřadných činitelů, můžeme se zaměřit na ty nejpodstatnější jako je lokalita, zaměstnanost v regionu, zájem o tuto lokalitu ze strany potenciálních občanů, vybavenost a dostupné služby v okolí.

Jak jsme zmínili v předešlé kapitole, v současné době se trh vlastnického bydlení rozvíjí, můžeme souhlasit, že tento rozvoj byl zmírněn hospodářskou krizí, ovšem zájem o vlastní bydlení neustále roste. Tím pádem začíná být o trh s nájemním bydlením menší poptávka a tento trh začíná ztrácet.

Dopad této situace můžeme přisuzovat přívětivě se vyvíjející úrokové sazbě hypoték, tak i úvěrů. Měli bychom si uvědomit, že tuto situaci podnítil též vývoj trhu s nájmy, začala transformace na regulované nájemné a tím došlo zvyšováním nájmů. Tyto investice do nájemního bydlení začínají být pro občany čím dál méně atraktivní a klesá o ně zájem. Naopak občané zvyšují zájem o nabídku nemovitostí ke koupi do osobního vlastnictví.

Finanční dostupnost úvěrových produktů a tím také dostupnost bydlení je tématem praktické části této diplomové práce.

3 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ V ČR

Tato kapitola je věnována nejčastěji používaným způsobům financování nemovitostí určených k bydlení. Zmíníme i zdroje financí, které mohou tvořit i určitou část peněžních prostředků potřebných k financování bydlení. V předchozí kapitole jsme došli k závěru, že dostupnost bydlení je zejména ovlivněna potřebou peněžních prostředků.

Pokud zvážíme dostupné možnosti financování bydlení, dojdeme k závěru, že jako nejvýhodnější vynaložení těchto financí se jeví kombinace možných způsobů financování.

Pro financování bydlení jsou obvykle používány tyto produkty:

- Vlastní prostředky
- Stavební spoření (úvěr, meziúvěr ze stavebního spoření)
- Hypoteční úvěr
- Státní úvěry
- Ostatní úvěrové produkty
- Kombinace zmíněných možností

Uvedli jsme si pět možností, jak financovat vlastní bydlení, avšak tyto způsoby můžeme rozdělit na primárně a sekundárně určené pro financování bydlení. Za primárně určené můžeme vzít v potaz stavební spoření a hypoteční úvěr, těmito možnostmi lze financovat celou hodnotu nového bydlení. Ostatní možnosti řadíme do sekundárních produktů k financování bydlení. Tyto ostatní možnosti nejsou pro naprostou většinu lidí schopny pokrýt celou hodnotu nového bydlení a proto jsou používány pouze jako částečné, neboli doplňkové.

Více parametrů a informací o jednotlivých možnostech financování bydlení se dozvíme v následujících podkapitolách, kde bude popsáno použití a definice jednotlivých možností financování bydlení.

Zdrojem informací pro nabytí vědomostí o této problematice byly čerpány především z literárních publikací a vnitropodnikových školících materiálů, které jsou uvedeny v seznamu informačních zdrojů pod čísly: [4], [5], [6], [7], [8], [9], [10], [11], [12], [13] a [14].

3.1 Vlastní prostředky

Abychom zafinancovali své bydlení z celé části vlastními prostředky, to je pro naprostou většinu z nás pouze iluzionistická představa, většina z lidí nevlastní takovou sumu peněžních prostředků, aby pokryli celé náklady na pořízení bydlení. Avšak mnoho z nás vlastní určitou sumu peněžních prostředků, které jsme doposud naspořili či dostali darem od rodičů, které je možné při financování bydlení efektivně využít.

Možnosti využití vlastních peněžních prostředků:

- Splacení části hodnoty nemovitosti
- Použití na vybavení pořizované nemovitosti
- Zhodnocení investic

Nemusíme již využívat na celou hodnotu nemovitosti úvěr od banky či spořitelny. Můžeme zainvestováním vlastních peněžních prostředků do nového bydlení ušetřit spoustu dalších nákladů spojených s financováním bydlení.

Avšak tyto peníze nemusíme vkládat jenom do pořízení bydlení, lze je využít na pořízení vybavení. Můžeme se setkat se situací, kdy rodinný rozpočet zaznamená určitou ránu nebo bude při splácení hodně napružený, proto je dobré myslet dopředu a vědět, že i nemalá peněžní suma bude potřebná k zařízení pořizované nemovitosti.

Poslední možností vynaložení této sumy peněžních prostředků je efektivní investování a zhodnocování. Pokud bychom tyto peníze efektivně investovali, mohou nám přinést ještě vyšší přidanou hodnotu, než pokud bychom je použili k financování bydlení. Záleží jen na efektivnosti uložení na časové ose.

V současné chvíli se lze rozhodnout mezi těmito možnostmi, kam finanční hotovost investovat:

- Spořicí účty
- Terminované vklady
- Podílové fondy
- Obchod s akcemi
- Státní dluhopisy

Ukládání vlastních finančních prostředků na spořicí účet lze v současné době považovat za naprosto normální bankovní operaci. Docíleno toho bylo za poslední 3 až 4 roky razantního rozmachu spořicíh účtů na českém bankovním trhu. Nyní téměř každá banka nabízí současně s vedením běžného účtu vedení i spořicího účtu. Spořicí účet klient ovládá prostřednictvím internetového bankovníctví a pokud je veden běžný a spořicí účet v jedné bance, lze peněžní prostředky převádět mezi účty velmi rychle, v časovém intervalu se dá čas převodu vyjádřit 10 minut – 24 hodin, pokud se zaměříme na spodní hranici tohoto intervalu, lze říci, že veškeré peněžní prostředky mohou mít uložené na spořicím účtu a kdykoliv je potřebují využít, mohou si je převést na běžný účet a použít. Novinkou v oblasti spořicíh účtů na Českém trhu je poskytování spořicíh účtů bez nutnosti vedení běžného účtu v té samé bance. Též úroková sazba na spořicím účtu v porovnání s běžným účtem se tváří velmi příjemně, úroková sazba se pohybuje mezi 1,6 až 2,3 % roční úrokové sazby, přičemž úročení probíhá měsíčně, dle zůstatku k poslednímu dni v měsíci. Některé banky podmiňují toto úročení min. zůstatkem na účtu, např. 50 tis. Kč.

Terminované vklady nabízí svým klientům úročení peněžních prostředků vždy na určité období, nebo násobku období, období je obvykle 1 rok, 2, 3 roky i 5 let. Úroková sazba se vždy odvíjí od délky období terminovaného vkladu a také z určitého rozmezí

výše investice, jiné sazby banky vypisují pro klienty, kteří plánují uložit 50 tis. Kč a 1 mil. Kč. Klient má tyto prostředky uloženy po dobu sjednaného období v bance a nemůže s nimi jakkoliv nakládat. Samozřejmě se lze vyvázat z terminovaného vkladu, přičemž obvyklá výpovědní lhůta činí 1 měsíc, ovšem klient tímto vyvázáním ztrácí úrok daného roku a je mu předchozí úrok vypočítán dle délky, po kterou byly peněžní prostředky uloženy. Úroková sazba terminovaných vkladů závisí na době uložení peněz v bance, jak jsme si uvedli výše, proto bych nyní uvedl příklad úrokových sazeb terminovaných vkladů u banky Wüstenrot, úrok při uložení na období 1 roku činí 2,0 % p.a., úrok na období 5-ti let činí 3,1 % p.a.

Obchod s podílovými fondy též zajišťuje bankovní sektor v České republice, i když je možno uvést i pojišťovny, které do těchto podílových fondů ukládají peněžní prostředky svých klientů, kteří investují v podobě životního či investičního pojištění a pojišťovna dále s těmito podílovými fondy nakládá dle svého uvážení. Ovšem hlavní distribuční kanál těchto pojišťoven jsou podílové fondy. Podílové fondy fungují pro menší investory a umožňují jim se podílet na akciích velkých akciových společností, kde by jinak velikostí svého kapitálu neuspěli. V České republice je nabízeno kolem 15- ti tisíc podílových fondů, tudíž klient má obrovský výběr. Jednotlivý podílový fond se skládá z průměrně 70 až 100 akciových složek, což zabraňuje obrovským výkyvům oproti obchodu s jednotlivými akciemi a tak klientovi nevzniká takové riziko. Existují různé kategorie podílových fondů, jako jsou fondy zajištěné, peněžní, dluhopisové, nezajištěné, akciové. Ovšem pořád platí pravidlo, které udává, že čím je klient schopen přijmout vyšší riziko vývoje fondu, tím může svou investici lépe zhodnotit. Princip podílových fondů spočívá v ceně nákupu a v ceně prodeje, rozdíl mezi těmito událostmi se nazývá zisk. Ten může být jak kladný, tak i záporný. Pokud klient mezi období nákupů a prodeje překlene dobu 6-ti měsíců, tak je výnos osvobozen od daně z příjmu. Banky klientům prezentují výnos fondů v procentním vyjádření předběžně kalkulovaného zisku, přičemž u dluhopisových fondů, lze obecně říci, že výnos by měl činit cca 2 až 3 % p.a. u akciových fondů 8 a více % p.a. Důležité je zmínit, že při investování do podílových fondů musí klient dodržet plánovaný investiční horizont.

Obchod s akciemi se jeví jako velice riskantní záležitost, proto přímý obchod zajišťují světové burzy, na kterých nemůže obchodovat každý jednatel, jako v případě podílových fondů. Akciový obchod klientům zprostředkovávají společnosti, které se zabývají obchodem na burze. Základní rozdělení lze učinit na Českou a Světovou burzu. Riskantním faktorem burzy jsou velké výkyvy ceny jednotlivých akcií, na které se musí rychle reagovat, tudíž jednotlivým klientům je umožněno obchodovat se svým kapitálem přes online aplikace. Osobně tento obchod nedoporučuji klientům, kteří nejsou alespoň středně pokročile gramotní v oblasti obchodu s akciemi. Akcie mohou přinést velký zisk peněžních prostředků, avšak pro nevzdělané je obchod s akciemi hazardem.

Posledním druhem v rozdělení, kde lze investovat finance, jsou státní dluhopisy, které vydává stát za potřebou půjčky peněz do státní pokladny. V současné době vláda České republiky schválila vydání státních dluhopisů. Přičemž zde minimální částka investice byla stanovena na 1 tisíc Kč. Úroková sazba na dobu 1 roku činí 2 % p.a., pokud klient bude chtít investovat na dobu 5 let, roční úroková sazba činí 3 %.

3.2 Stavební spoření

Stavební spoření je v České republice velice známým produktem, přesto že je v České republice nabízeno od roku 1993, kdy vznikly první stavební spořitelny. Tento produkt patří k těm nejvyužívanějším bankovním produktům. Spojuje v sobě možnost efektivního spoření s úzkým propojením účelových úvěrů.

Stavební spoření je vymezeno v legislativě České republiky zákonem č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření ve znění pozdějších novel. Tudíž je poskytování stavebního spoření v České republice řízeno tímto zákonem, tudíž praktiky stavebních spořitel, jako poskytovatelů stavebního spoření, musí být se zákonem o stavebním spoření v souladu.

Dle odborné literatury Specializované bankovníctví od paní Šeflové je systém stavebního spoření definován jako *„Systém stavebního spoření umožňuje klientům řešení jejich bytových potřeb podle momentální finanční situace. Klientovi většinou stačí disponovat méně než polovinou potřebné částky (obvykle 40 %) a druhou může získat ve formě úvěru, úroků z vkladu a státní podpory. Díky flexibilitě systému stavebního spoření si tento druh financování mohou dovolit i občané s nižšími příjmy.“* (Šeflová O., 1997, s.73, [8])

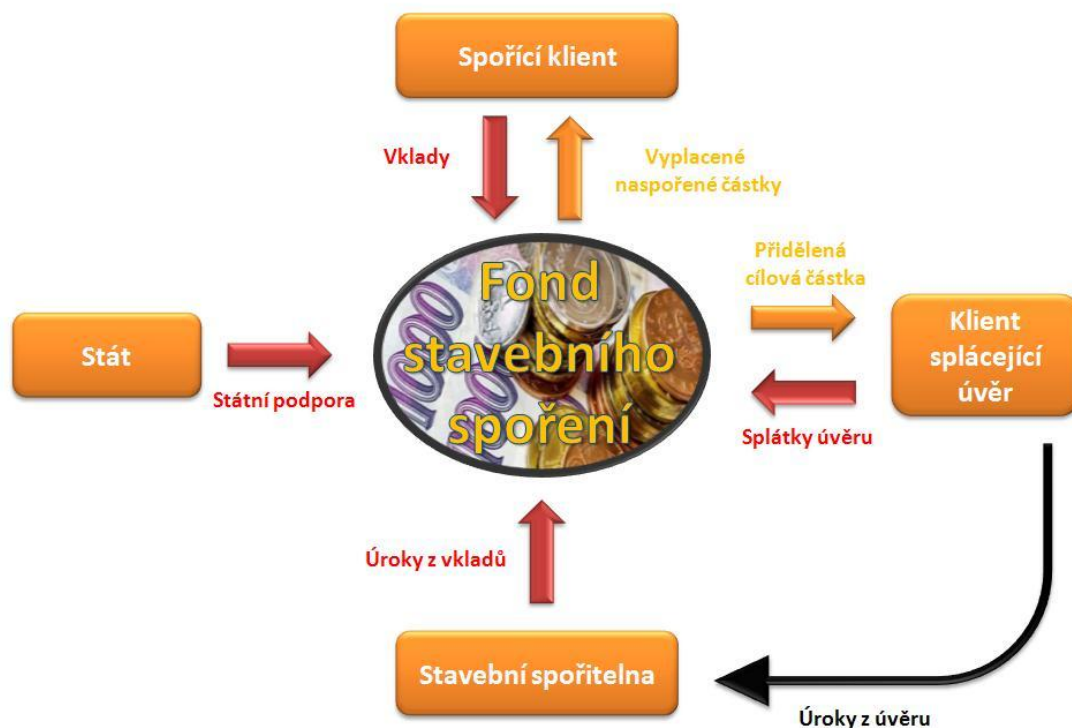
Stavební spoření včetně úvěru ze stavebního spoření, popř. překlenovacího úvěru, je prioritním prostředkem určeným pro financování bydlení. Často je stavební spoření v literatuře definováno jako produkt, kde si klient musí úvěr zasloužit svým pravidelným spořením. Musí určitou dobu spořit, aby mu poté mohla stavební spořitelna nabídnout úvěr.

Na počátku bylo stavební spoření zamýšleno jako produkt, kde si lidé budou pravidelně ukládat své peníze a tím budou spořit na své bydlení a stát jim bude přispívat ve formě peněžního příspěvku. Za tímto účelem lidé stavební spoření užívají, ovšem používají ho také jako spořicí produkt, kde efektivně zhodnocují své úspory.

Při uvedení stavebního spoření na trh České republiky byl převzat Německý koncept stavebního spoření a trh se stavebním spořením se každodenně výrazně rozvíjel až do konce roku 2003. Od této doby se trh ustálil. V současné době prošlo stavební spoření již čtyřmi novelami, poslední je novela zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření, která vstoupila v platnost 1.1.2011, tato novela přinesla významné změny v tomto produktu, na státní podporu z roku 2010 byla uvalena Ministerstvem financí České republiky srážková daň 50 %, došlo k omezení výplaty státní podpory pro rok 2011 a roky další na maximální výši 2 000 Kč z roční naspořené částky 20 000 Kč, což činí výnos 10 %. Poslední výraznou změnou je zdanění výnosů z úroků stavebního spoření, jsou daně výnosy, které vznikly od 1.1.2011 a to daní z příjmu v současné výši 15 %.

Princip stavebního spoření spočívá v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření do fondu stavebního spoření, který je pod kontrolou České národní banky. Spořitelna čerpá tyto peníze na poskytování úvěrů ze stavebního spoření svým klientům. Neoddílnou součástí stavebního spoření je státní podpora, kdy stát přispívá každému účastníkovi, který splňuje podmínky pro získání státní podpory. Přesný princip stavebního spoření si můžeme přesněji demonstrovat na schématu:

Obrázek 3-1 Schéma principu stavebního spoření v ČR



Zdroj: vlastní tvorba, inspirováno literaturou [4]

Smlouva o stavebním spoření tvoří smluvní vztah mezi účastníkem stavebního spoření a stavební spořitelnou na dobu trvání smlouvy o stavebním spoření, tato doba je dle novely zákona o stavebním spoření stanovena na 6 let.

Stavební spoření můžeme rozdělit na dvě části. Část spořicí a část úvěrovou.

Maximální možnou velikost úvěru ze stavebního spoření si klient sjednává již při podpisu smlouvy, je označována jako cílová částka (CC).

Každý účastník stavebního spoření si sjednává se stavební spořitelnou individuální podmínky pro smlouvu o stavebním spoření, úvěr ze stavebního spoření a překlenovací úvěr. Podmínky poskytnutí a výše úroků jednotlivých produktů je stanovena dle aktuálních všeobecných podmínek stavební spořitelny a dle zvoleného tarifu smlouvy o stavebním spoření.

Tarif smlouvy o stavebním spoření sjednává mezi klientem a stavební spořitelnou výši úrokové sazby v části spořicí i ve fázi úvěrové, tzn. klient při podpisu smlouvy o stavebním spoření již ví kolik bude jeho úroková sazba, pokud v budoucnu bude chtít uplatnit své právo úvěru ze stavebního spoření. Tarif smlouvy o stavebním spoření předurčuje velikost spořicí částky, podmínky poskytnutí úvěru ze stavebního spoření a délku splatnosti hypotečního úvěru.

Pokud účastník stavebního spoření nesplňuje požadavky stavební spořitelny na přidělení úvěru ze stavebního spoření a potřebuje úvěrovanou částku, je mu stavební spořitelna ochotna nabídnout překlenovací úvěr (meziúvěr). Jedná se o přechodný úvěr poskytovaný stavební spořitelnou, dokud klient nesplní podmínky pro udělení úvěru ze stavebního spoření. Do této doby splácí pouze úroky z půjčené částky, nesplácí jistinu úvěru a spoří na spořicímu účtu.

Stavební spořitelnu definuje ve své literatuře Helena Sůvová takto „*Provozovatelem stavebního spoření – tj. stavební spořitelnou – může být pouze banka, které bylo uděleno povolení podle zvláštního zákona (§ 4 zákona č.21/1992 Sb.), pokud předmětem její činnosti je pouze stavební spoření a další činnosti podle zákona o stavebním spoření.*“ (Sůvová H., 1997, s.231, [12])

V České republice působí v současné pět stálých stavebních spořitel a jejich přehled a datum vzniku nalezneme v příloze č. 1.

3.2.1 Historie stavebního spoření

V České republice se začalo vyvíjet stavební spoření po vydání zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. V roce 1995 byla schválena první novela Zákona č. 96/1993 Sb. ve znění Zákona č. 83/1995 Sb., která vstoupila v platnost 1.7.1995 a platila do 31.12.2003. Od 1.1.2004 přišla v platnost druhá novela Zákona č. 423/2003 Sb., tato novela přinesla snížení státní podpory z 4 500 Kč na 3 000 Kč, zvýšení roční spořicí částky z 18 000 Kč na 20 000 Kč, prodloužení vázací doby stavebního spoření z 5 na 6 let. Tato novela platila do 30.6.2005. Od 1.10.2005 vyšla v platnost novela Zákona č.292/2005 Sb., její platnost byla do 31.12.2010. Poslední změnou Zákona o stavebním spoření je novela Zákona č. 348/2010 Sb., která vstoupila v platnost 1.1.2011 a změny, které přinesla jsme se dozvěděli v předchozí kapitole.

Přehled starší datované historie stavebního spoření nalezneme v příloze č. 2.

3.2.2 Účastník stavebního spoření

Smlouvu o stavební spoření může uzavřít jakákoliv fyzická bez věkového omezení, nebo právnická osoba.

Účastník stavebního spoření musí být:

- Občan České republiky
- Fyzická osoba s trvalým bydlištěm v ČR a přiděleným rodným číslem příslušným orgánem ČR
- Občan jakéhokoliv státu Evropské unie s povolením k pobytu na území ČR a jemuž bylo přiděleno rodné číslo příslušným orgánem ČR

Za osobu nezletilou a osobu zbavenou způsobilosti k právním úkonům, uzavírá smlouvu o stavebním spoření zákonný zástupce. Zákonným zástupcem může být jeden z rodičů, popř. soudem stanovený opatrovník. Po uzavření smlouvy v případě neběžného úkonu

při nezletilosti nebo nezpůsobilosti k právním úkonům je při některých úkonech potřebný souhlas všech zákonných zástupců, případně opatrovníků. Pokud by nedošlo k souhlasu všech zúčastněných stran, je předán k posouzení k opatrovnickému soudu.

Za neběžný úkon se považuje ukončení smlouvy o stavebním spoření, výplata uspořené částky, vznik smlouvy o úvěru, čerpání úvěru.

Pro uzavření smlouvy o stavebním spoření je vyžadováno od klientů:

- Občan ČR – občanský průkaz
- Občan EU a ostatní cizinci – úředně ověřené kopie průkazu, potvrzení o povolení pobytu na území ČR
- Zákonný zástupce – občanský průkaz, úředně ověřenou kopii rozhodnutí opatrovnického soudu, rodný list nezletilé osoby (pokud není uvedena v občanském průkazu)

3.2.3 Uzavření smlouvy o stavebním spoření

Vztah mezi stavební spořitelnou a účastníkem stavebního spoření představuje smlouva o stavebním spoření. Smluvní vztah je upraven všeobecnými podmínkami stavebních spořitel. Podmínky mohou být odlišné, avšak jejich základ je ukotven v Zákoně o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů.

Při uzavření smlouvy o stavebním spoření si účastník stavebního spoření sjedná:

- úrokovou sazbu z vkladů
- úrokovou sazbu z úvěru ze stavebního spoření
- cílovou částku
- výše státní podpory
- podmínky přidělení úvěru ze stavebního spoření
- způsob splácení

Podmínky, které jsou sjednány v den uzavření, platí po celou dobu smluvního vztahu, avšak minimálně celou dobu spoření.

Podstatné je i hledisko, zda potenciální klient je klientem novým či stávajícím. Stavební spořitelny bojují o nové klienty, protože trh se stavebním spořením v České republice se jeví jako nasycený, stavební spořitelny dávají novým, tzv. prvotním klientům bonusy, například si můžeme uvést odpuštění poplatku za uzavření smlouvy o stavebním spoření. Načež již stávající, věrní klienti si mohou o těchto výhodách při uzavření následné či další smlouvy jen snít.

Všechny stavební spořitelny návrhy smluv o stavebním spoření s cílovou částkou vyšší než 5 mil. Kč schvalují pověřené osoby vedení spořitel.

Obě dvě smluvní strany se zavazují svým podpisem k dodržování Všeobecných obchodních podmínek určité stavební spořitelny.

Právnícká osoba musí vždy spolu s návrhem na uzavření smlouvy předložit výpis z obchodního rejstříku, doklad o přidělení IČO a podpisový vzor osob oprávněných jednat za společnost ve všech záležitostech.

3.2.4 Vklady, úroková sazba

Ve smlouvě o stavebním spoření se sjednává četnost a výše vkladů. Výše vkladů je určena procentuelním vyjádřením z cílové částky, avšak ve fázi spořicí je tato výše vkladů pro účastníky stavebního spoření pouze doporučená, nikoliv závazující. Stejně tak se sjednává pouze orientačně četnost vkladů, jak často budou probíhat.

Četnost, nebo-li periodicita vkladů může být měsíční, čtvrtletní, pololetní, nebo vklad může být uskutečněn jedenkrát ročně.

Jsou umožněny i bezplatné jakékoliv mimořádné vklady, lze si i smlouvu o stavebním spoření předplatit dopředu. Například pokud na začátku vložím s podpisem smlouvy 80 000 Kč, mám smlouvu předplacenou na 4 roky dopředu, pokud v tomto případě neuvažuji poplatky za vedení účtu a poplatek o zřízení smlouvy o stavebním spoření.

Klienti mohou vklady provádět těmito bankovními operacemi:

- Převodem z účtu
- Poštovní poukázkou typu A
- SIPO (Soustředěné inkaso plateb obyvatelstva)
- Srážkami ze mzdy
- V hotovosti na pokladně Stavební spořitelny

Úroková sazba se sjednává jako pevná po dobu smluvního vztahu, avšak minimálně po vázací dobu, tj. 6 let. Úroková sazba se sjednává pro spořicí část, tak i pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření.

Úroková sazba je dána výběrem tarifu smlouvy o stavebním spoření. Avšak ve všech případech platí, čím vyšší úroková sazba z vkladu, tím vyšší úroková sazba z úvěru ze stavebního spoření. Úroková sazba se může změnit pouze změnou tarifní skupiny či sepsáním změny smlouvy o stavebním spoření.

Vklady jsou úročeny denně a úroky se připisují na spořicí účet účastníka stavebního spoření 31.12. každého roku. Výnosy z úroků jsou daněny od 1.1.2011 daní z příjmu, avšak toto zdanění provádí stavební spořitelna, která daň odvádí Ministerstvu financí České republiky a převádí na účet klienta již čistý zdaněný výnos. Do 1.1.2011 byly výnosy z úroků na stavebním spoření od daně z příjmu osvobozeny.

Jednou ročně stavební spořitelna zasílá výpis z účtu stavebního spoření, kde jsou veškeré platební pohyby zaznamenány a tak má klient kontrolu nad svými peněžními prostředky.

3.2.5 Cílová částka

Prioritním parametrem smlouvy o stavebním spoření je právě cílová částka. Výši cílové částky si určuje sám klient na základě svých finančních potřeb a možností. Je to také vyjádření celkového objemu peněžních prostředků, které klient může získat.

Minimální výši cílové částky určuje zvolený tarif smlouvy o stavebním spoření, tudíž tyto hodnoty jsou u každé stavební spořitelny odlišné. Minimální výše cílové částky na českém trhu stavebního spoření je 40 000 Kč. Maximální výše CČ není omezena.

Maximální výše cílové částky není nijak omezena, přičemž standardní postup stavebních spořitelen je takový, že pokud je smlouva dimenzována na cílovou částku přesahující 5 milionů korun českých, je již smlouva předkládána schvalovacímu orgánu stavební spořitelny, obecně lze říci, že tento výkon rozhodce provádí dozorčí rada.

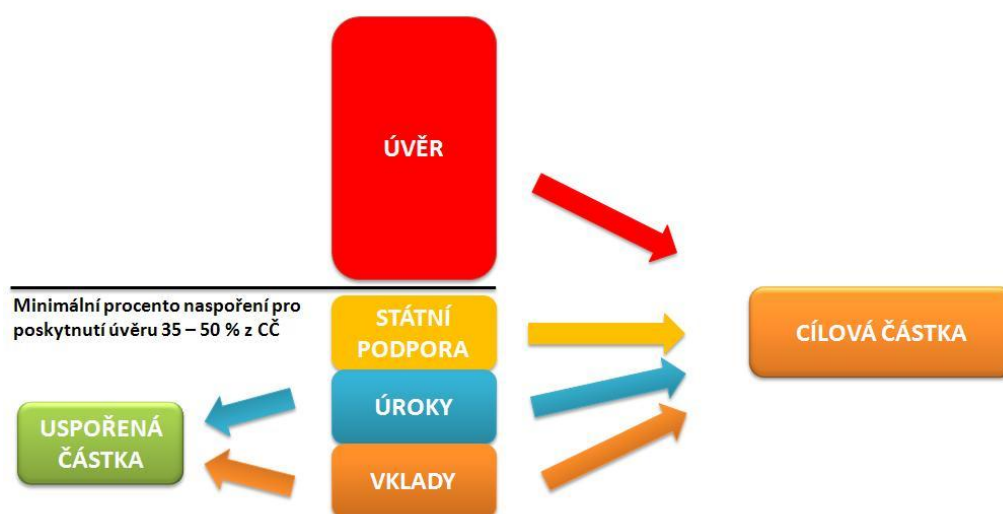
Výše cílové částky souvisí s ostatními parametry, jako je splatnost, výše měsíční splátky a výše poplatku za uzavření smlouvy o stavebním spoření. Cílová částka může být pouze hodnota v celých tisících Kč.

Zůstatek na účtu stavebního spoření nesmí převýšit CČ. Pokud tato situace nastane, smlouva je ukončena stavební spořitelnou a vyplacena účastníkovi stavebního spoření.

Obecně můžeme pojem cílová částka vyjádřit jako výše uspořené částky plus výše státní podpory plus výše úvěru.

Pojem uspořená částka vyjádříme jako výše vkladů plus výše úroků z těchto vkladů plus výše úroků z připsaných státních podpor, odečíst musíme výši daně z příjmů úroků z vkladů a také nesmíme zapomenout odečíst poplatky účtované stavební spořitelnou.

Obrázek 3-2 Grafické vyjádření cílové částky smlouvy o stavebním spoření



Zdroj: vlastní tvorba, inspirováno literaturou [4]

2.3.5 Státní podpora stavebního spoření

Příspěvek poskytovaný státem účastníkům stavebního spoření tvoří státní podpora stavebního spoření. Je to finanční příspěvek státu, který je poskytován ze státního rozpočtu pro daný rok. Státní podpora je vyplácena klientům, kteří se rozhodli spořit, jako odměna za to, že poskytují své peníze fondu stavebních spořitelů a ty mohou svým klientům z toho fondu nabízet úvěry ze stavebního spoření. Dále je určena klientům, kteří se rozhodli čerpat překlenovací úvěr či úvěr ze stavebního spoření, kteří se tímto rozhodli řešit své bytové potřeby.

Podmínky pro připsání státní podpory stavebního spoření, jsou totožné s podmínkami pro uzavření smlouvy o stavebním spoření, ovšem jedinou výjimkou jsou právnické osoby, které můžou uzavřít smlouvu o stavebním spoření, ale státní podpora jim není přiznána. Nárok na státní podporu vzniká vždy 31.12. daného roku.

Dá se říct, že atraktivitu stavebního spoření pro klienty, kteří chtějí pomocí stavebního spoření zhodnocovat své vklady, tvoří hlavně státní podpora. Tato podpora byla do 1.1.2010 velmi velkorysá ve srovnání se zeměmi Evropské unie. Smlouvy o stavebním spoření uzavřené od počátku poskytování stavebního spoření do 31.12.2003, na tyto smlouvy byla poskytována státní podpora ve výši 4 500 Kč, což činí 25 % z maximální výše základu pro výpočet státní podpory, který činil 18 000 Kč. Smlouvy uzavřené od 1.1.2004 do 31.12.2010 poskytovaly klientům státní podporu v maximální výši 3 000 Kč což činí 15 % z maximální výše základu pro výpočet státní podpory, který činil již 20 000 Kč. Státní podpory byly v těchto výších naposledy připsány na smlouvy za rok 2009, novela zákona schválená v roce 2010 uvalila na státní podpory vyplácené za rok 2010 50 % srážkovou daň. Státní podpora v za rok 2011 bude na všech smlouvách již v jednotné výši 2 000 Kč, což činí 10 % z maximální výše základu pro výpočet státní podpory, který činí 20 000 Kč. Pokud budeme brát v potaz, že stát bude poskytovat roční bonus účastníkům stavebního spoření ve výši 10 % jejich ročních vkladů, maximálně však 2 000 Kč, zůstává i nadále tento produkt na pomyslné špičce produktů pro zhodnocení peněžních prostředků.

Tabulka 3-1 Vyplácení státní podpory v průběhu novelizací zákona o státní podpoře

Smlouva o stavebním spoření uzavřena	Výše státní podpory	Max. naspořená částka pro výpočet státní podpory
do 31.12.2003	4 500 Kč	18 000 Kč
od 1.1.2004 - 31.12.2010	3 000 Kč	20 000 Kč
státní podpora za rok 2010	50% výše státní podpory	-----
od 1.1.2011 všechny smlouvy	2 000 Kč	20 000 Kč

Zdroj: Vlastní tvorba

Pokud klient na smlouvu o stavebním spoření naspoří víc než maximální výši základu pro výpočet státní podpory, je mu zbytek této částky převeden do základu pro výpočet státní podpory na další rok.

Účastník může žádat o státní podporu na více smlouvách o stavebním spoření zároveň, avšak může mu být vyplacena na státní podpoře pouze maximální částka 2 000 Kč ročně ze všech smluv o stavebním spoření.

O státní podporu u státu, respektive u Ministerstva financí České republiky za všechny účastníky stavebního spoření žádá příslušná stavební spořitelna, u které je smlouva o stavebním spoření vedena.

Státní podpora je klientovi vyplacena po 6ti letech spoření (u smluv uzavřených do 31.12.2003 po 5ti letech spoření) a vyplacení peněžních prostředků ze stavebního spoření. Jedinou podmínkou je, že nesmí po tuto 6ti letou dobu (u smluv uzavřených do 31.12.2003 po 5ti letou dobu) s uspořenou částkou nakládáno. Druhou možností vyplacení státní podpory je uzavření smlouvy o poskytnutí úvěru ze stavebního spoření a jeho čerpání.

Jako určitou podporu ze strany státu chápeme i odpočet úroků z překlenovacího úvěru a úvěru ze stavebního spoření. Tímto odpočtem úroků z úvěru si můžeme snížit základ daně odváděné státu. V současné chvíli můžeme na úrocích odečíst až 300 000 Kč ročně, do budoucna vláda ČR plánuje tento odpočet umožnit pouze ve výši 150 000 Kč.

2.3.6 Změna smlouvy o stavební spoření

V průběhu smluvního vztahu mezi účastníkem stavebního spoření a stavebního spoření může účastník stavebního spoření požádat o změnu jakékoliv individuálně nastavené podmínky smlouvy o stavební spoření. Avšak klient může o tuto změnu požádat pouze ve fázi spořicí, nikoliv po uzavření smlouvy o úvěr ze stavebního spoření či překlenovací úvěr.

U smluv o stavebním spoření jsou za individuální podmínky, které lze měnit považována:

- Změna Tarifu smlouvy o stavebním spoření
- Změna cílové částky, tato změna umožňuje zvyšovat i snižovat CČ
- Rozdělení cílové částky do více smluv o stavebním spoření
- Nárok na státní podporu lze měnit pouze 1 krát ročně
- Změna osobních a jiných smluvních údajů, nutno neprodleně ohlásit stavební spořitelně

Při změně výše uvedených podmínek, kromě změny osobních údajů, jsou podepisovány i nové aktuální obchodní podmínky stavební spořitelny. Tyto změny měli od 1.1.2004 do 31.12.2010 neblahý vliv u smluv uzavřených do 31.12.2003, pokud klient u této smlouvy provedl nějakou změnu, podepsal již nové obchodní podmínky a klesla mu státní podpora ze 4 500 Kč na 3 000 Kč. Ovšem za současných podmínek nejsou prozatím změny ve smlouvě nijak negativně významné.

2.3.7 Ukončení smlouvy o stavební spoření

Spořicí část smlouvy o stavebním spoření zaniká výplatou zůstatku účtu stavebního spoření ke dni skončení výpovědní lhůty nebo dnem, kdy je účastníkovi stavebního spoření přidělena cílová částka, tj. uzavřením smlouvy o úvěru ze stavebního spoření.

Smlouva o stavebním spoření může být ukončena kdykoliv účastníkem stavebního spoření. Výpovědní lhůta je stanovena na 3 měsíce a začíná běžet od 1. dne následujícího měsíce po doručení výpovědi stavební spořitelně, nebo jiným dnem po tomto datu určeným účastníkem stavebního spoření.

Smlouva o stavebním spoření je vždy uzavřena na dobu neurčitou, avšak pro získání státních podpor je nutné dodržet vázací lhůtu, která je stanovena u smluv uzavřených do 31.12.2003 na 5 let a u smluv uzavřených od 1.1.2004 na 6 let. Tato vázací doba začíná běžet dnem podepsání smlouvy o stavebním spoření.

V případě smrti účastníka stavebního spoření smlouva nezaniká, ale je předána do dědického řízení či osobě, která byla smlouva vinkulována. Dosud připsané státní podpory zůstávají připsány, avšak další státní podpory jsou uplatňovány na nového majitele smlouvy o stavebním spoření. Ke zděděné smlouvě nelze uzavřít smlouvu následnou.

Výpověď smlouvy o stavebním spoření u nezletilého účastníka stavebního spoření, nebo osoby nezpůsobilým k právním úkonům podávají zákonní zástupci, opatrovníkem určeným opatrovnickým soudem, nebo poručíkem.

2.3.8 Úvěr ze stavebního spoření

Obecně platí, že úvěr si musí účastník stavebního spoření zasloužit, to jsme si řekli již na začátku této kapitoly. Nyní bych se chtěl věnovat podmínkám pro získání úvěru ze stavebního spoření. Úvěr ze stavebního spoření může využít klient až v případě, kdy dojde k přidělení cílové částky. Po přidělení této cílové částky se má možnost klient rozhodnout, zda využije úvěr ze stavebního spoření či nikoliv a bude nadále spořit. I přes odmítnutí má možnost později o úvěr ze stavebního spoření požádat. Finanční prostředky pro úvěry ze stavebního spoření stavební spořitelna čerpá z fondu stavebního spoření, kde účastníci stavebního spoření ukládají své peněžní vklady.

Nyní se budeme věnovat tedy přidělení cílové částky, přičemž toto přidělení by se dalo nazvat takovým zasloužením si. Pro přidělení musí klient splňovat následující podmínky:

- 2 roky být účastníkem stavebního spoření
- Naspořit na účtu stavebního spoření minimálně takové procento cílové částky, které odpovídá tarifním podmínkám smlouvy o stavebním spoření
- Splnit hodnotící číslo stavební spořitelny
- Potvrdit stavební spořitelně přidělení cílové částky

Zákon o stavebním spoření vymezuje podmínku být účastníkem stavebního spoření minimálně po 24 měsíců před poskytnutím úvěru ze stavebního spoření.

Druhá podmínka naspoření určité výše cílové částky vychází z obchodních podmínek každé ze stavebních spořitelen, tato výše zahrnuje vklady účastníka, úroky i státní podpory. Výše nutného naspoření cílové částky je vyjádřena procentuelně a každá stavební spořitelna má nastavené vlastní podmínky a vytvořené vlastní tarify, ve kterých je možno uzavřít smlouvu o stavebním spoření. Ovšem můžeme říci, že potřebná výše naspořené částky odpovídá 35 – 50 % z cílové částky.

Pro výpočet hodnotícího čísla klienta používá každá stavební spořitelna jiný postup výpočtu, který je vždy bankovním tajemstvím a je mu udělen nejvyšší stupeň ochrany. Obecně lze říci, že závisí na intervalech spoření, na výši spořené částky, varianta tarifu, délka spoření, výše naspořené částky. Můžeme se proto setkat s tím, že dva klienti, kteří mají smlouvu o stavebním spoření se stejnými podmínkami nedosáhnou stejného hodnotícího čísla.

Stavební spořitelna ověřuje k poslednímu dni každého měsíce, zda klient má splněny podmínky pro přidělení naspořené částky, pokud tomu tak je nastává rozhodný den. Od tohoto dne za 3 měsíce nastává přidělení cílové částky. Po rozhodném dni je účastník stavebního spoření informován dopisem od stavební spořitelny, že může dojít k přidělení, pokud klient potvrdí přidělení cílové částky dojde k přidělení v daném termínu.

V tomto okamžiku může klient podat žádost o úvěr ze stavebního spoření, přičemž úvěr ze stavebního spoření je poskytován ve výši cílové částky. Tudíž je klientovi vyplacen naspořený zůstatek účtu stavebního spoření a rozdíl cílové částky a zůstatku na účtu stavebního spoření ve formě úvěru.

Úroková sazba úvěru ze stavebního spoření je klientovi známá již od podpisu smlouvy o stavebním spoření, případně od podpisu poslední změny smlouvy o stavebním spoření.

Úvěr ze stavebního spoření je poskytován výlučně jako účelový a lze použít k řešení bytových potřeb klienta tato účelovost vychází ze zákona o stavebním spoření, lze ho využít pro tyto potřeby:

- Výstavba domu, bytu
- Změna stavby na bytový, rodinný dům či byt
- Koupě domu
- Koupě bytu, úplatný převod – privatizace
- Koupě pozemku, úplatný převod – privatizace
- Splacení členského vkladu nebo podílu právnické osobě
- Údržba stavby, bytu
- Vypořádání společného jmění manželů
- Vypořádání spoluvlastnictví
- Vypořádání dědictví
- Úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu
- Přechod vlastnictví domu, bytu, pozemku prostřednictvím dražby
- Připojení domu k veřejným sítím technického vybavení
- Splacení úvěru, půjčky, použitých k financování bytových potřeb

Zájemce o úvěr ze stavebního spoření musí učinit následující náležitosti:

- Prokázat svoji bonitu
- Zajistit úvěr ze stavebního spoření
- Doložit účelovost úvěru ze stavebního spoření

Klient, nebo-li v této fázi již žadatel o úvěr ze stavebního spoření musí prokázat stavební spořitelně svoji schopnost úvěr splácet. Schopnost splácet stavební spořitelna provádí svým bonitním systémem, kdy od všech příjmů odečte všechny výdaje, životní minimum, náklady spojené se splácením úvěru ze stavebního spoření. Klient musí vyhovět bonitně, aby mu stavební spořitelna přidělila úvěr. Příjmy klient dokládá potvrzením svých příjmů od zaměstnavatele, pokud je živnostník, příjem prokazuje daňovým přiznáním.

Stavební spořitelny svým klientům poskytují i úvěry bez doložení příjmů. V současné době je poskytován úvěr ze stavebního spoření bez doložení příjmů v maximální výši 500 000 Kč, u tohoto úvěru klient vyplní pouze prohlášení o svých příjmech.

Stavební spořitelny mají podmínku, která určuje zajištění úvěru ze stavebního spoření, výjimkou jsou úvěry bez zajištění poskytované do maximální výše 500 000 Kč. Zajištění úvěru ze stavebního spoření může být zajištěno:

- Nemovitostí
- Ručiteli
- Bankovní zárukou
- Finanční pohledávkou

Žadatel o úvěr musí také doložit účel úvěru ze stavebního spoření. Prokázat, že čerpané peněžní prostředky budou směřovány na bytové potřeby. Účelovost lze prokázat:

- Kupní smlouvou
- Účetními doklady
- Fakturami
- Stavebním povolením
- Smlouvou o převodu členských práv a povinností spojených se členstvím v bytovém družstvu

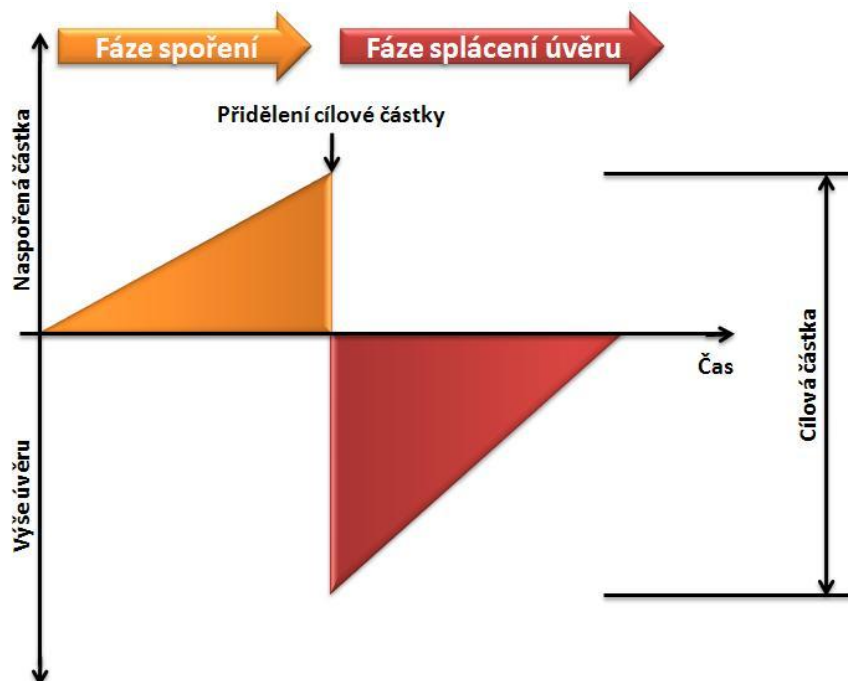
V této chvíli stavební spořitelna buď schválí či zamítne pro uvedený nedostatek. V případě schválení jsou podepsány úvěrové smlouvy a může dojít k čerpání.

Čerpání může být buď jednorázové, nebo postupné. Čerpání může probíhat v maximální délce 24 měsíců, pokud k čerpání nedojde ve stanovené lhůtě, nárok čerpat úvěr zaniká.

Splácení úvěru ze stavebního spoření probíhá v pravidelných měsíčních intervalech. Tyto měsíční splátky zahrnují splátku jistiny i úroků z úvěru ze stavebního spoření. Výše splátek je stanovena procentuelně z cílové částky, konkrétní výše závisí na zvolené tarifní variantě smlouvy o stavebním spoření, výše splátky se může pohybovat

mezi 0,4 – 0,8 % z CCČ. Klient ovšem může kdykoliv uskutečnit mimořádnou platbu v jakékoliv výši, bez jakýchkoliv sankcí, nebo může splácet úvěr splátkami vyššími.

Obrázek 3-3 Průběh stavebního spoření včetně úvěru ze stavebního spoření



Zdroj: vlastní tvorba, inspirováno literaturou [4]

2.3.9 Meziúvěr (Překlenovací úvěr) ze stavebního spoření

Tento produkt je chápán jako poskytnutí cílové částky klientovi dříve než dojde k jejímu přidělení a tím nároku na úvěr ze stavebního spoření. Meziúvěr běží výhradně a současně s fází spoření.

Vichnarová v literatuře vysvětluje vznik překlenovacích úvěrů v nabídce stavebních spořitelen touto myšlenkou. „Pro mnoho klientů by bylo nepřijatelné čekat na úvěry ze stavebního spoření nějakých 6 let, proto stavební spořitelny přišli s nabídkou překlenovacího úvěru. To umožňuje klientům stavebních spořitelen dostat s k úvěru ihned“ (Vichnarová L., 2007, s.26, [9])

Meziúvěr je produktem pro klienty, kteří nemohou na vyplacení potřebné částky čekat až do okamžiku přidělení, ale potřebují finanční zdroje ihned. Princip meziúvěru spočívá v tom, že klient vkládá peníze na smlouvu stavebního spoření a tím dospořuje, ale také platí úroky z poskytnutého meziúvěru, jistina meziúvěru se nesplácí. Meziúvěr končí přechodem do klasického úvěru ze stavebního spoření po okamžiku přidělení cílové částky.

Meziúvěr má princip poskytnutí obecně společný s konkurenčním produktem stavebního spoření a to hypotečním úvěrem. Tento produkt si klienti také oblíbili z důvodu vypůjčení vyšší částky na pořízení bydlení, vyšší než 60 %, hypotečním

úvěrem lze financovat i 100 % výše investičního záměru pro pořízení nemovitosti. Přičemž překlenovacím úvěrem stavební spořitelny reagovali, aby i oni mohli za výhodných podmínek, ve spojení s úvěrem ze stavebního spoření svým či potenciálním klientům umožnit financovat až 100 % výše investičního záměru na pořízení bydlení.

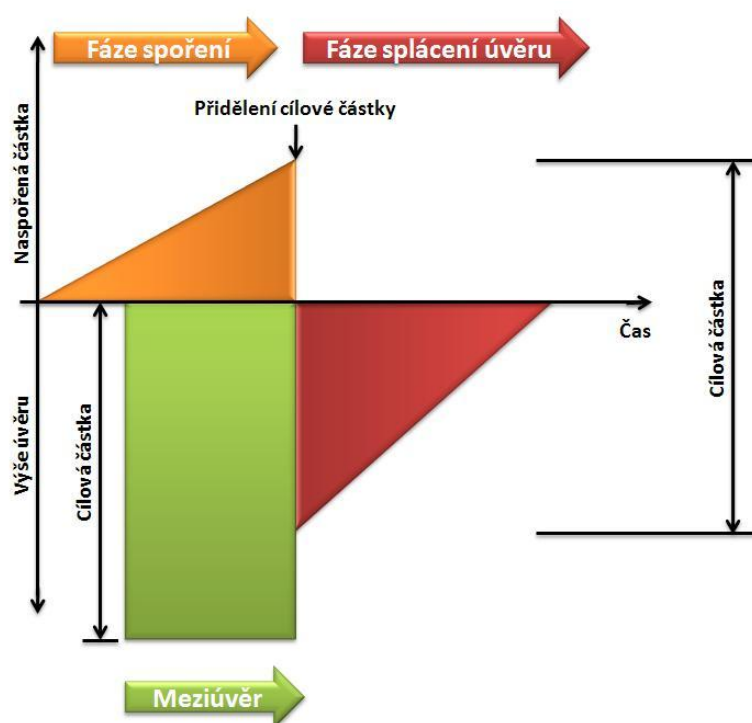
Úrokové sazby meziúvěru jsou nastaveny dle aktuální nabídky stavební spořitelny, avšak vždy bývají tyto meziúvěry, než úvěry ze stavebního spoření. Vyplývá to z iniciativy stavební spořitelny, kde si peníze na vyplacení meziúvěrů půjčuje. Peněžní prostředky zpravidla nebývají již čerpány z fondu stavebního spoření, ale jsou získávány z mezibankovního trhu.

Podmínky pro poskytnutí meziúvěru:

- Smlouva o stavebním spoření
- Naspořená částka v určité stanovené procentuální výši CČ
- Splněná bonita klienta
- Zajištění meziúvěru
- Prokázání účelovosti meziúvěru
- Podání žádosti o meziúvěr

Bonita klienta se vypočítává naprosto totožně jako při žádosti o úvěr ze stavebního spoření. Taktéž možnosti zajištění a prokázání účelovosti meziúvěru jsou totožné s úvěrem ze stavebního spoření.

Obrázek 3-4 Průběh stavebního spoření, meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření



Zdroj: vlastní tvorba, inspirováno literaturou [4]

3.3 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr je prioritním pilířem financování bydlení, jedná se o dlouhodobou půjčku velké sumy finančních prostředků směřovaných k pokrytí nákladů potřebných k pořízení bydlení.

Hypoteční úvěr poskytován pouze se zástavou nemovitosti. Zastavená nemovitost je pro banku zárukou splácení zapůjčených financí. Pokud klient přestane splácet, banka zabaví zastavenou nemovitost, kterou prodá a výnosem zaplatí zůstatek hypotečního úvěru. Je tak pojištěna proti nedisciplinovanosti klientů.

Hypoteční banky půjčují klientům finanční prostředky ve formě hypotečního úvěru, které získají na mezibankovním trhu nebo vydáním emisí hypotečních zástavních listů.

Cena hypotečního úvěru, nebo-li úroková sazba, která vyjadřuje cenu úvěru je ovlivňována cenou emisí hypotečních zástavních listů či cenou vypůjčených finančních prostředků na mezibankovním trhu.

Existují dva druhy hypotečních úvěrů:

- Pro zajištění bytových potřeb fyzických osob
- Podnikatelské

Tato diplomová práce se zabývá hypotečními úvěry na bytové potřeby fyzických osob, které mají hlavní cíl, zajistit životní komfort klienta v podobě střechy nad hlavou. Tato oblast se také v posledních letech nejvíce rozvíjí na hypotečním trhu, roste zájem o vlastnictví nemovitosti, ve které lidé bydlí. Tudíž narůstá poptávka po finančních prostředcích díky kterým lze vlastní bydlení pořídit.

Zákon o dluhopisech vymezuje, že hypoteční úvěr je možné poskytnout do maximální výše 70 % zastavené nemovitosti. Takovýto hypoteční úvěr je nazýván standardním hypotečním úvěrem.

V minulosti byl problém s případem financování družstevního bytu, kdy vlastník práv a povinností k takovému bytu není zapsán v katastru nemovitostí, nemohl zastavit tento svůj majetek a tak nemohl využít financování hypotečním úvěrem. Od 1.5.2004 zákon o dluhopisech vztáhl i možnost financovat podíl na družstevním vlastnictví a v současné době již většina bankovních institucí umožňuje financovat družstevní bydlení pomocí hypotečního úvěru.

3.3.1 Historie hypotečního bankovníctví

Stručný popis datované historie nalezneme v příloze č. 3. Nyní si povíme o historii nedávné, pro nás zajímavý vývoj po roce 1990.

Vývoj v devadesátých letech 20. století

Znovuzrození českého bankovníctví nastává až v roce 1990, kdy je v ČSFR vydán zákon o dluhopisech č. 530/1990 Sb. V této době sice získala licenci pro vydávání

hypotečních zástavních listů Československá obchodní banka a.s., avšak chyběl kapitálový trh a právní a věcné podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů. Změna nastala v roce 1995, kdy byl schválen a vyšel v platnost zákon č. 84/1995 Sb., který novelizoval pět existujících zákonů a to zákon o dluhopisech č. 530/1990 Sb., obchodní zákoník č. 513/1991 Sb., zákon o konkursu a vyrovnání č. 328/1991 Sb., občanský soudní řád a zákon č. 99/1963 Sb. a zákon o bankách č. 21/1992 Sb. Dle této novely bylo umožněno poskytování hypotečních úvěrů za dvou podmínek, použití poskytnutých finančních prostředků na investice do nemovitostí na území ČR a zajištění zástavním právem k nemovitosti na území ČR. První úvěry se začaly poskytovat v roce 1996, ale lidé o ně nejevili příliš velký zájem, díky vysokým úrokovým sazbám 12–14% p.a.. Úroková sazba hypotečních úvěrů s časem začala klesat, přičemž v únoru 2011 dosáhla průměrné hodnoty 4,26% p.a.

Další výrazný posun nastal v roce 2004, kdy se vstupem ČR do Evropské unie nabyla platnost novela zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb.

Definice hypotečního úvěru je vymezena v literatuře Specializované bankovníctví od autorky Šeflové. „*Zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, je hypoteční úvěr definován jako úvěr jehož splácení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, přičemž nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořící Evropský hospodářský prostor.*“ (Šeflová O., 2006, s.64, [8])

3.3.2 Žadatel o hypoteční úvěr

Klient, který si chce půjčit peněžní prostředky od banky, je pečlivě navštívenou bankou posuzován, musí splnit mnoho podmínek proto, aby mu banka byla schopna peníze půjčit. Avšak je pravidlem, že jeden bankovní ústav může hypoteční úvěr schválit a jiný může toho samého klienta odmítnout. Každá banka má nastavená vlastní podmínky, které se mohou výrazně odlišovat. Proto před sjednáním hypotečního úvěru je dobré, aby si potenciální klient získal co nejvíce informací z různých bankovních institucí.

Většinou banky vyžadují na klienta tyto podmínky:

- Věk 18 let, přičemž délka splatnosti nesmí překročit produktivní věk
- Prokazatelné příjmy ze zaměstnání, podnikání či jiné činnosti
- Maximální počet žadatelů 4, přičemž musí být maximálně ze 2 domácností
- Prokazatelné vlastnictví či prokazatelné nabytí vlastnictví
- Zastavení nemovitosti s vinkulací příslušné bance

Produktivní věk, je věk, ve kterém je klient finančně produktivní a disponuje pravidelným příjmem. Produktivní věk končí ukončením pravidelných příjmů ze zaměstnání či podnikání.

Banka prověřuje schopnost klienta splácet její pohledávku a prověřuje možné rizika splácení této pohledávky. K tomuto prověření slouží bance určitý bonitní systém. Každá bankovní instituce má tento bonitní systém nastaven dle svých zásad a pravidel.

3.3.3 Parametry hypotečního úvěru

Každý hypoteční produkt má individuální volitelné parametry. Klient si může tyto volitelné parametry navolit dle svých potřeb a možností.

Individuálním parametrem je:

- Účel úvěru
- Výše úvěru
- Splatnost úvěru
- Čerpání úvěru
- Úroková sazba

Účel hypotečního úvěru

Od 1.5.2004 je zákonem povoleno nabízet nejen účelové hypoteční úvěry. Bankovní instituce tak mohli rozšířit portfolio nabízených produktů a tak oslovit větší množství klientů. Tuto situaci objasňuje ve své literatuře Pulpánová takto „*Současná úprava hypotečního úvěrování již nepodmiňuje využití poskytnutých peněžních prostředků účelově (k financování bytové potřeby), a tak jimi klient může disponovat naprosto libovolně.*“ (Pulpánová S., 2007, s.307, [13])

Hypoteční úvěry rozlišujeme dle účelovosti na:

- Účelový hypoteční úvěr
- Neúčelový hypoteční úvěr, tzv. Americká hypotéka

Oba dva typy hypotečních úvěrů jsou vázány zástavou nemovitosti bankovnímu institutu.

Účelový hypoteční úvěr je právě tím úvěrem, který je prioritně postaven svou podstatou na financování bytových potřeb, banka ví kam peněžní prostředky směřují a pokud jde o investici do bytových potřeb, tak téměř ve všech případech nabývají přidané hodnoty. Proto je tento typ hypotečního úvěru bankami i nadále preferován.

Druhy předmětů účelu u účelově zaměřené hypotéky:

- Koupě nemovitosti
- Výstavba nemovitosti
- Financování družstevního bytu
- Privatizace bytu od města či obce
- Rekonstrukce
- Vypořádání vlastnických vztahů nemovitosti
- Refinancování bankovních úvěrů na bydlení
- Zpětné proplacení finančních prostředků na pořízení nemovitosti
- Kombinace výše uvedených účelů

Ovšem neúčelový úvěr lze použít na cokoliv, nemusí být jeho prostřednictvím financovány bytové potřeby, lze použít na nákup automobilu, pobytového zájezdu, vybavení bytu a k uspokojení mnoho dalších potřeb. Pro banku tento způsob poskytování peněžních prostředků přináší vyšší riziko, které je samozřejmě kompenzováno vyšší nutností zajištění úvěru, většími požadavky na příjmy klienta a v neposlední řadě je tento druh hypotečního úvěru poskytován s vyšší úrokem než účelový hypoteční úvěr.

Diplomová práce je věnována tématu financování bydlení, proto se nadále nebudeme věnovat neúčelovým hypotečním úvěrům a omezíme se na hypoteční úvěry účelové, které jsou financování bydlení pilířem.

Výše hypotečního úvěru

V současné době banky nabízejí hypoteční úvěry, u kterých je stanovena minimální výše okolo 200 000 Kč, ovšem opět záleží na vybrané bankovní instituci. S maximální výší hypotečního úvěru banky klienty nijak neomezují. Ovšem pořád platí, že hypoteční úvěry jsou zastaveny nemovitostí, proto výše hypotečního úvěru nemůže být vyšší než hodnota zastavené nemovitosti.

V úvodu této kapitoly jsme si uvedli, že zákon o dluhopisech vymezuje výši hypotečního úvěru na maximální výši 70 % zastavené nemovitosti, toto má své opodstatnění v zařazení hypotečního úvěru do krycího bloku pro emisi hypotečních zástavních listů.

Přesto v současné době bankovní instituty poskytují hypoteční úvěry až do výše 80 %, 90 %, 100 % i v některých případech do vyšší procentuelní hodnoty zastavené nemovitosti. Hypoteční banky takto vyšli vstříc klientům, kteří nevlastní peněžní prostředky, nebo jich nevlastní takovou sumu, aby jim stačil na pořízení bydlení, přičemž 70 % hodnoty nemovitosti by poskytl standardní hypoteční úvěr. Poskytování vyšších hypotečních úvěrů je umožněno tím, že část výše hypotečního úvěru je brána jako standardní hypotéka dle zákona o dluhopisech do 70 % hodnoty zastavené nemovitosti a zbývající část peněžených zdrojů pro hypoteční úvěr tvoří spotřebitelský úvěr. Spotřebitelský úvěr má obvykle vyšší úrokovou sazbu, avšak banka klientovi tuto vyšší úrokovou sazbu spotřebitelského úvěru promítne do úrokové sazby hypotečního úvěru a nabízí tyto dva vzájemně propojené finanční produkty pod názvem hypoteční úvěr, který má mírně vyšší úrokovou sazbu oproti standardnímu hypotečnímu úvěru. Banka u těchto vyšších hypotečních úvěrů ve většině případů vyžaduje další dozajištění, například vinkulací životního pojištění, pojištěním splácení úvěru, ručiteli či směnkou.

Hypoteční úvěry můžeme rozčlenit dle výše hodnoty zastavené nemovitosti:

- Standardní hypoteční úvěr
- 100 % hypoteční úvěr

Standardní hypoteční úvěry jsou poskytovány ve výši 70, 80, 85, 90 % hodnoty zastavené nemovitosti.

Stoprocentní hypoteční úvěr je poskytován do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti.

Neúčelové hypoteční úvěry jsou charakteristické tím, že jsou poskytovány maximálně do 70 % hodnoty zastavované nemovitosti.

Splatnost úvěru

Splatnost hypotečního úvěru je závislá na klientovi, jakou splatnost si zvolí, která pro něj představuje tu nejlepší variantu. Ovšem je jasné, že čím kratší splatnost klient zvolí, tím vyšší bude nastavená měsíční splátka, tím vyšší budou nároky na příjmy klienta.

Naopak banka vyžaduje, aby konec splatnosti úvěru spadl do produktivního věku klienta. Produktivní věk klienta má též každá banka nastaven odlišně, standardně je nastaveno 65 či 70 let věku staršího z klientů. Pokud jeden z klientů tuto podmínku nesplňuje, musí se doba splatnosti zkrátit, nebo lze využít možnost do úvěrového případu přizvat dalšího účastníka, např. rodinní příslušníci, známí, kteří tuto věkovou podmínku splní, jako přístupitele k závazku, tj. spoludlužníka. Přičemž kdyby došlo k úmrtí, nebo neschopnosti splácet jednoho či obou žadatelů o úvěr, byl by závazek podstoupen ke splácení spoludlužníkovi.

Minimální splatnost hypotečního úvěru je nastavena standardně na 5 let, maximální dobu splatnosti mají banky nastaveny individuálně, nejčastěji 30 až 40 let. Délku splatnosti lze jako ostatní parametry změnit v období fixace.

U neúčelových úvěrů je maximální doba splatnosti omezena bankami na 20 let. Nařízení vychází ze zákona o spotřebitelských úvěrech.

Mezi nejčastěji zvolené splatnosti se u hypotečních úvěrů o objemu 1 až 2,5 mil. Kč patří splatnost 25 let.

Čerpání úvěru

U hypotečních úvěrů se čerpají peněžní prostředky v závislosti na druhu účelu úvěru, buď se jedná o postupné, nebo jednorázové čerpání. U neúčelových hypotečních úvěrů jsou většinou finanční prostředky vypláceny klientovi na běžný účet.

Čerpání finančních prostředků u účelových hypoték, lze provést již bez zbytečných odkladů na návrh na vklad zástavního práva, tímto se vyhneme čekací době na katastru nemovitostí, který má na zapsání zástavního práva k nemovitosti až 30 dní. Tato služba bývá ovšem zpoplatněna dle ceníků jednotlivých bank, poplatky se pohybuje v rozmezí 1 500 až 2 000 Kč.

Čerpání je možné uskutečnit až po podpisu smlouvy o úvěru a tím doložení všech potřebných náležitostí. Poté se klient rozhodne, zda potřebuje čerpat peníze hned, tudíž na návrh na vklad zástavního práva k nemovitosti či volí variantu bez poplatků a bude čerpat až se zapsáním zástavního práva k nemovitosti.

U neúčelových hypotečních úvěrů mají banky stanovenou lhůtu čerpání k 15. dni po podpisu smlouvy, toto pravidlo vzniklo tím, že neúčelový hypoteční úvěr spadá pod zákon o spotřebitelském úvěru a spotřebitel má právo do 14 dnů od podpisu smlouvy od smlouvy odstoupit bez udání důvodu. Tím se banky chrání, aby nedocházelo k úvěrovým obchodům na dobu maximálně 14 dní a poté byly tyto obchody vypovězeny. Pro banky by toto chování klientů nebylo příliš lákavé.

Při postupném čerpání jsou u hypotečního úvěru první 3 – 4 čerpání zdarma, za každé další čerpání obvykle klient platí 500 – 1 500 Kč. Toto čerpání je například rysem výstavby, kdy klient vždy čerpá část peněžních prostředků do hodnoty zastavené nemovitosti, poté co je kvalifikovaným odhadcem proveden na formuláři banky technický průzkum, zda stavba nabyla vyšší hodnoty. Tento princip se provádí pořád dokola, dokud nejsou vyčerpány všechny potřebné finance.

Postupné čerpání je například realizováno při kombinaci účelů hypotečního úvěru, jako jsou například koupě + rekonstrukce, konsolidace stávajících půjček + rekonstrukce, nabízí se nespočetná škála možností.

Ovšem pokud klient nevyčerpá alespoň 50 - 60 % zamýšlené výše hypotečního úvěru, je u většiny bank sankciován. Ovšem každá banka má tyto poplatky, stejně tak i hranici vyčerpání, nastavenou jiným limitem.

Úroková sazba

Jako jeden z hlavních rysů hypotečního úvěru se jeví také úroková sazba. Pro bonitního bezproblémového klienta většinou primární rozhodovací faktor při volbě hypotéky či jiného úvěrového produktu.

Úroková sazba vždy vyjadřuje cenu půjčených finančních prostředků. Každá banka v určitém intervalu vyhlašuje své úrokové sazby. Tyto úrokové sazby se ve zjednodušeném modelu tvoří na principu tří složek:

- Cena peněz na mezibankovním trhu
- Marže banky
- Riziková přírážka

Banka, která poskytuje hypoteční úvěry, určuje úrokovou sazbu, dle ceny peněz na mezibankovním trhu, za jakou cenu je schopna peníze nakoupit, tato složka je ze zmíněných tří nejvýznamnější, tuto složku jednotlivé banky neovlivní, je závislá na hospodářské situaci v daný čas.

Druhou složku úrokové sazby tvoří marže banky, každý komerční subjekt chce vytvářet zisky z předmětu podnikání a tak i banky mají zahrnuto své podíly na zisku nemalou vahou ve vyhlašované úrokové sazbě. Tato složka je již ovlivnitelná řídicími orgány příslušného bankovního institutu a lze ji upravovat.

Poslední nedílnou složkou úrokové sazby je riziková přírážka, tato složka již je zcela v moci banky. Výše této složky záleží jen na zvolené bance, druhu produktu a kvalitě

klienta a obchodu. Standardně platí, že čím složitější situace, tím vyšší riziková přírážka. Avšak jak jsme si již řekli, banka s touto přírážkou může nakládat dle svého uvážení a tak je jen na vyjednávání mezi bankou a klientem.

Dále můžeme rozlišovat dva druhy úrokové sazby z hlediska její platnosti:

- Fixní
- Variabilní

Úrokovou sazbu platnou po určitou dobu, nazýváme jako fixní úrokovou sazbu. Opět můžeme volit z období 1 až 15 let, přičemž vždy je platnost úrokové sazby uváděna v celých rocích. Existují i fixní období 20, 30 let a tak si klienti mohou úrokovou sazbu zafixovat na celou dobu úvěrového vztahu s bankou. Přičemž platí, že pro 1. a 5. rok jsou v současné době stejné úrokové sazby, nejnižší úrokové sazby nalezneme u fixního období 3, 4 roky. Od 5 let fixního období se úroková sazba úměrně zvyšuje s každým rokem platnosti úrokové sazby.

Dalším druhem úrokové sazby, je úroková sazba variabilní, někdy také nazývána jako pohyblivá. V současné době je trend bankovních institucí poskytovat minimálně jeden druh hypotečního úvěru s variabilní úrokovou sazbou. Trend je dán ekonomickou situací současné doby tím, že variabilní úroková sazba dává možnost bankám poskytovat úrokové sazby začínající již na 2,5 % p.a. Variabilní úroková sazba je dána vývojem PRIBOR_1M či PRIBOR_3M, tudíž cenou peněžních prostředků na mezibankovním trhu. U této varianty úrokové sazby je denně sledována první složka, cena peněz na mezibankovním trhu a pokud je zaznamenán pohyb vyšší než 0,1 % p.a. ihned se mění i variabilní úroková sazba klientům, kteří si tuto sazbu sjednali. Tato složka je denně proměnlivá u variabilní úrokové sazby, složka marže banky a riziková přírážka zůstává neměnná od podpisu smlouvy. V současné době je tato nabídka velice lukrativní a dle mého názoru dostává doporučení, protože v blízkém výhledu neočekávám prudký nárůst ceny peněz na mezibankovním trhu. Přičemž výhodou této sazby je, že banky nabízejí zdarma přestup na fixní úrokovou sazbu k 1. dni v měsíci následujícího po sjednání této změny. Tudíž nehrozí velké riziko v období jednoho měsíce k razantní změně výše úrokové sazby. V neposlední řadě banky vedou na základě těchto úrokových sazeb marketingové kampaně za účelem nalákat nové zákazníky.

3.3.4 Zajištění hypotečního úvěru

Na úvod této kapitoly bych se přenesl na začátek kapitoly Hypoteční úvěr, kde jsme se již zmínili, že hypoteční úvěr je vždy zastaven zástavou k nemovitosti, přičemž tento požadavek vychází ze zákona a musí být striktně dodržován, tudíž lze obecně říci, že banky nejsou schopny poskytnout hypoteční úvěr bez zástavy nemovitosti.

Definici zástavního práva nalezneme v odborné literatuře autorky Šůvové, která tento pojem definuje následovně. „*Zástavním právem rozumíme závazek majitele nemovitosti, kterým dává právo věřiteli domáhat se uspokojení své pohledávky – v případě řádného a včasného nesplnění závazků ze strany dlužníka – z věci zastavené.*“ (Šůvová H., 1997, s.157, [12])

Pokud se již zaměříme na nemovitost určenou k zastavení hypoteční bance, lze konstatovat, že její hodnota musí být vždy vyšší než výše hypotečního úvěru, výjimka platí jen u 100 % hypotečních úvěrů, kdy hodnota zástavy a výše úvěru dosahuje rovnosti.

Bance nevadí, pokud není zastavovaná nemovitost hlavním objektem úvěru, tj. objekt na který půjčuje finanční zdroje. V příkladu si můžeme uvést, že klient si bere hypoteční úvěr, kde je hlavním účelem výstavba rodinného domu, avšak je vlastníkem bytové jednotky, tudíž nemusí čerpat postupně finanční prostředky na výstavbu, ale může zastavit bytovou jednotku ve vlastnictví a hned první čerpání může uskutečnit až do výše hodnoty zastavené bytové jednotky.

Pokud nastane, že zajištění jednou nemovitostí je nedostatečné a tak lze úvěr zajistit více kvalitními nemovitostmi. Ovšem úvěr je možné zajišťovat pouze nemovitostmi, které jsou určené pro celoroční obývání, vybavené zdrojem tepla a rozvodem elektřiny. Tudíž lze zastavit i kvalitní rekreační objekty určené k celoročnímu obývání. Ovšem banka nebude zastavovat samostatně stojící garáž, která není v blízkosti s objektem k bydlení.

V současné době ovšem vzniká velký problém s kvalitou ceny zastavované nemovitosti, protože mnohdy cena nemovitosti závisí na mnoha faktorech okolí. Kdy sice výstavba rodinného domu stojí 5 mil. Kč, avšak díky pozici a okolí pozemku, kde se nachází, je odhadní cena stanovena na 4 mil. Kč, tudíž banka není schopna zainvestovat celých 5 mil. Kč, které výstavba tohoto domu bude stát. Dříve tento problém vznikal u jednoúčelových technických výstaveb, např. výrobních hal. Ovšem poslední dobou, vzhledem ke stanovení záplavových zón a podobných ukazatelů vznikají problémy s výší znaleckých posudků nemovitostí. Tato situace je problematická v územích, která jsou ohrožena například živelnými katastrofami a je nutné s tímto rizikem počítat.

Obrázek 3-5 Základní princip hypotečního úvěru, maximální výše hypotečního úvěru



Zdroj: vlastní tvorba, inspirováno literaturou [4]

3.3.5 Prokazování příjmu klienta

Klienti při žádosti o hypoteční úvěr musí prokázat svoji platební schopnost, z jakých zdrojů budou hypoteční úvěr splácet. Tímto je kontrolováno, aby peníze nepocházeli z trestné či nelegální činnosti. Pokud by došlo k jakémukoliv podezření, že peníze mají původ v trestné či jiné nelegální činnosti, jsou toto zjištění povinni nahlásit, dle zákona o trestné činnosti, všichni zaměstnanci bank a zprostředkovatelských společností svým nadřízeným a dále na Polici ČR.

Dle druhu sdělování příjmu klienta rozdělujeme na hypoteční úvěry:

- S prokazováním příjmu
- Bez doložení příjmu

Hned na začátek bych se zaměřil na hypoteční úvěry s prokazováním příjmu. V současné době, je možné prokazovat bance veškeré pravidelné příjmy, které klient má. Z hlediska třídění příjmů si je můžeme rozdělit do tří základních kategorií:

- Příjmy ze závislé činnosti
- Příjmy z podnikání
- Příjmy ze zahraničí
- Ostatní příjmy

Nejčastější formou doložení jsou právě příjmy ze závislé činnosti, tudíž ze zaměstnání klienta. Tyto příjmy se vždy dokládají na formuláři dané banky či výpisy z účtů, na které je klientovi poukazována mzda ze zaměstnání. Pokud ovšem klientovi chodí mzda na účet banky, kde žádá o hypoteční úvěr, nemusí předkládat potvrzení o příjmu ani výpisy z účtu, avšak banky si sama ve svém systému ověří výši příjmů klienta.

Druhým nejčastějším způsobem dokládání příjmů jsou příjmy z podnikání klienta. Obecně je možno rozdělit na dvě kategorie, dle způsobu výpočtu z daňového přiznání. Prvním způsobem je výpočet mzdy ze základu daně, avšak problém nastává pro klienty, kteří si optimalizují svá daňová přiznání kvůli placení daně z příjmů, v posledních letech je těchto klientů nemalá většina, proto některé banky začali akceptovat druhý způsob výpočtu z daňového přiznání a to dle obratu podnikajícího subjektu, kde je bankou určenou procento (10 – 30 %) z obratu a tato částka je vydělena 12ti měsíci, výsledkem je výše příjmu klienta. U dokládání příjmů z podnikání musí klient doložit daňová přiznání za poslední dvě ukončená zdaňovací období se všemi přílohami, doklad opravňující podnikat, doklad o bezdlužnosti k orgánům sociální správy a zdravotním pojišťovnám a doklad o zaplacení daně.

Specifickým způsobem dokládání příjmů se jeví jako dokládání příjmů ze zahraničí, kdy jsou relevantní příjmy minimálně za 3 měsíce ze závislé činnosti, jiný druh příjmů ze zahraničí je na individuální domluvě, obecně pro banky nepřipustné. Příjmy ze zahraničí se dokládají pracovní smlouvou úředně přeloženou, potvrzením o příjmu na formuláři banky v anglickém či německém znění a výpisy z účtu banky.

Ostatními příjmy jsou myšleny veškeré pravidelné příjmy neuvedené výše, některé z těchto příjmů mohou být určitou částí kráceny, protože je zjevné, že nemusí být vypláceny v stávající výši v dlouhodobějším horizontu. Mezi ostatní příjmy řadíme následující:

- Starobní důchod
- Plný či částečný invalidní důchod
- Nemocenská
- Výživné na děti
- Rodičovský příspěvek
- Odměna pěstouna
- Výsluhové příspěvky
- Příspěvek vojákům na bydlení
- Příjmy z pronájmu (stávající i budoucí)
- Cestovní náhrady (diety)

U formy hypotečních úvěrů bez doložení příjmů, klienti nepředkládají bance výši svých příjmů, avšak banka provádí dozajištění hypotečního úvěrů např. bankovní směnkou či notářským zápisem, aby v případě nesplacení bylo pro banku jednodušší vymáhání pohledávky.

Forma úvěrů bez doložení příjmů je zejména lákavá pro fyzické osoby podnikatele, kteří optimalizují svá daňová přiznání a neoplývají jinými doložitelnými příjmy. Tento vstřícný krok bank je vždy zohledněn v úrokové sazbě hypotečního úvěru a bance přináší za větší podstoupené riziko větší zisk.

3.3.6 Splácení hypotečního úvěru

Splácení hypotečního úvěru můžeme definovat jako splácení jistiny úvěru a umořování nákladů spojených s půjčením finančních prostředků, v předem určeném časovém horizontu.

U splácení, lze vyjádřit závislost veličin jako je výše úvěru, doba splatnosti a v neposlední řadě nesmíme opomenout úrokovou sazbu. Výše splátky hypotečního úvěru ovlivňují zejména tyto tři faktory.

U hypotečních úvěrů si můžeme vybrat ze tří typů splácení:

- Progresivní
- Degresivní
- Anuitní

U progresivní formy splácení je na začátku splácení úvěrů splátka nejnižší a postupem času výše splátky narůstá. Tato forma je vhodná pro klienty, kteří plánují do budoucna, že by jejich příjmy měli narůstat.

Degresivní forma splácení je opakem formy progresivní, přičemž u degressivní formy splácení je splátka na začátku splácení v maximální výši a v časovém horizontu se postupně snižuje. Touto formou se dá ušetřit i na celkové nákladnosti úvěru, díky zaplaceným úrokům.

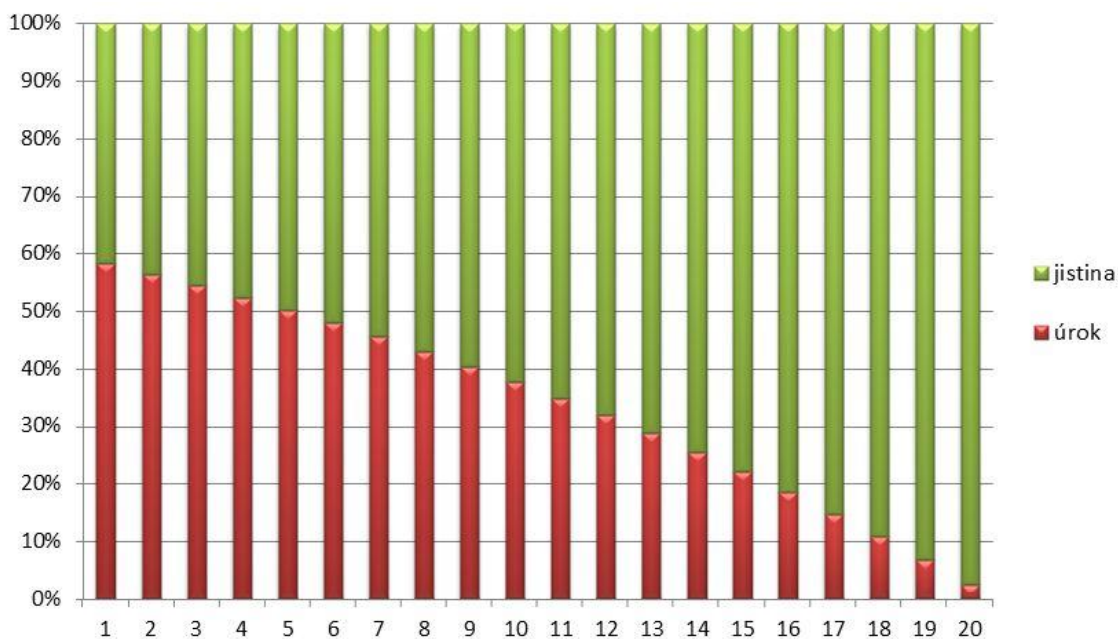
Ovšem nejčastější formou splácení hypotečního úvěru je anuitní splácení, kde je splátka v celém trvání hypotečního úvěru ve stejné výši. Přičemž se mění poměr úmoru úroků a splátky jistiny.

Jak jsme si již naznačili, splátka se skládá ze dvou částí:

- Úrok
- Jistina

Přičemž ze začátku splácení hypotečního úvěru je podíl úroků nejvyšší a postupně se se snižováním jistiny úvěru snižuje i výše úroků. Vývoj splácení hypotečního úvěru ve výši 2 mil. Kč při době splácení 20 let si můžeme prohlédnout na následujícím obrázku.

Obrázek 3-6 Procentuelní vyjádření poměru splácení úroků a jistiny hypotečního úvěru



Zdroj: vlastní tvorba, inspirováno literaturou [9]

Pokud by chtěl klient výrazně navýšit splátky hypotečního úvěru, není tak možné učinit bez domluvy s bankou, vše musí být prokonzultováno s danou bankou, přičemž ve většině případů banky nechtějí požadavku vyhovět, protože tím by docházelo ke snižování délky úvěru a tím ke snižování úroků z úvěru a to by mělo za následek snížení zisku banky. Úvěr je možno splatit bez sankcí po vypršení doby fixace, jinak vždy mají banky nastavenou nějakou sankci za mimořádnou splátku ve formě poplatku, pokud ovšem v úvěrové smlouvě nebylo dohodnuto jinak.

Pokud bychom naznačili situaci z opačného konce a to tu situaci, kdy klient nemá na zaplacení splátky. Jaké kroky by měl v tomto případě podniknout? Určitě by měl kontaktovat přiděleného bankovního poradce a s ním situaci řešit. Banka určitě dokáže svým klientům vyjít vstříc v těžké situaci klienta a dokáže buď snížit splátku nebo je možné se dohodnout na odkladu splátek po určitou dobu. Nejhorší je okamžik, kdy klient ví, že nemá na splacení dané splátky a chová se jako by se nic nedělo a tvrdí, že je vše v pořádku. S takovými klienty banky nechtějí mít nic společného, tudíž pošlou dvě upomínky a pokud ani tak nedojde k zaplacení, nastává chvíle pro banku, kdy svoji pohledávku předá k vymáhání soudní cestou.

3.3.7 Státní podpora hypotečního bankovníctví

Jako státní podporu v oblasti poskytování hypoték můžeme vzít v potaz jedinou současně nabízenou úlevu, kterou stát klientům, kteří jsou účastníky hypotečního úvěru, poskytuje. Touto daňovou úlevou je odpočet zaplacených úroků, z hypotečního úvěru určeného k bytovým potřebám, ze základu daně ve výši maximálně 300 tisíc Kč za rok. Tento odpočet provádí klient, který je účastníkem hypotečního úvěru, pokud je účastníkem úvěru více, tak tento odpočet může provádět jeden, nebo všichni účastníci a to stejným dílem, opět v maximální výši 300 tisíc Kč za rok.

Výhledově do budoucna Ministerstvo financí České republiky počítá s dalším snížením hranice odpočitatelnosti úroků ze základu daně ze 300 tis. Kč na 150 tis. Kč, nebo zrušení daňového odpočtu zcela.

V současné době neposkytovaná státní podpora hypotečních úvěrů, slouží k dotaci úrokové sazby ze strany státu, podpora ve formě příspěvků k měsíčním splátkám úvěru. Avšak tato podpora byla poskytována naposledy v roce 2005 a je závislá na výši vyhlášené úrokové sazby na konci každého kalendářního roku, podpora je poskytována pokud vyhlášená úroková sazba bude vyšší než 5 % p.a. Podpora může být udělena ve výši 1 až 4 procentních bodů úrokové sazby, opět záleží na výši vyhlášené úrokové sazby. Tato podpora je poskytována jako podpora mladým lidem do 36 let věku, podmínku musí splnit nejstarší účastník úvěrového případu, přičemž je poskytována na pořízení bydlení v minimálním stáří nemovitosti 2 roky. Tuto podporu upravuje Nařízení vlády č.249/2002 Sb.

3.4 Kombinace úvěrových produktů

Stavební spoření a hypoteční úvěr jsou jedny z produktů, kterými je možné financovat bydlení, ale vždy záleží na klientovi a na dané situaci, kdy je jeden z produktů výhodnější. Tyto produkty lze vzájemně kombinovat s dalšími formami finančních prostředků či formami jejich efektivního zhodnocování, ať už se jedná o pojistné produkty ve formě, spoření investičního či kapitálového pojištění či využití hotovosti. Nyní bych rád ukázal možnosti, jak se dají zkombinovat různé možnosti financování bydlení tak, aby klientovi přinesli větší užitek, než kdyby využil pouze jeden produkt.

Z počátku bych kombinace úvěrových produktů rozdělil na dvě kategorie:

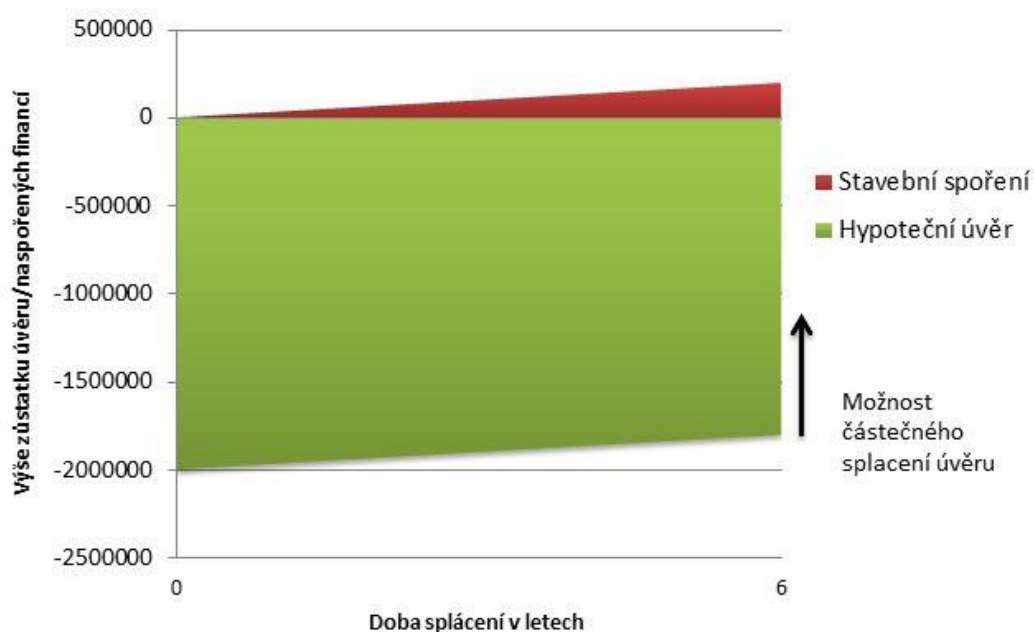
- Kombinace stavebního spoření a hypotečního úvěru
- Kombinace hypotečního úvěru s životním pojištěním

3.4.1 Stavební spoření a hypoteční úvěr

Tato forma kombinace je nejlépe použitelná pro většinu klientů, přičemž způsobem jaký řeší tato kombinace úspory peněz i částečného rizika proti zvýšení úrokových sazeb. Na začátku je vhodné si stanovit maximální měsíční zatížení, které může klient akceptovat, přičemž při vyřízení žádosti o hypoteční úvěr si zvolí takovou dobu splatnosti, aby výše splátky mu dovolila v měsíční zatížení spořit alespoň 1 700 Kč na smlouvu o stavebním spoření, kterou si založí současně s vyřízením hypotečního úvěru. Peníze vkládané na stavební spoření se budou klientovi zhodnocovat pravidelně 2 – 2,5 % p.a. plus bude připisována státní podpora ze stavebního spoření 3 tis. Kč za rok, čímž dosáhne efektivního zhodnocení peněžních prostředků. Důležité je správně zvolit i fixní období hypotečního úvěru, když víme, že peníze na stavebním spoření jsou vázány na dobu 6 let, proto zvolíme stejnou dobu fixace, ale v současné chvíli bych doporučoval 3 leté fixační období ve dvou intervalech. Přičemž pokaždé, kdy klientovi skončí fixační období, je chráněn proti prudkému zvýšení úrokové sazby hypotečního úvěru tím, že pokud bude sazba vyšší než na stavebním spoření, může hypoteční úvěr splatit stavebním spořením, popřípadě pokud i nadále bude po 6ti letech výhodný hypoteční úvěr, může klient vzít efektivně naspořené peníze ze stavebního spoření a splatit s nimi část jistiny hypotečního úvěru a tím snížit jeho výši či jeho délku splatnosti.

Přičemž princip tohoto si ukážeme na následujícím grafu.

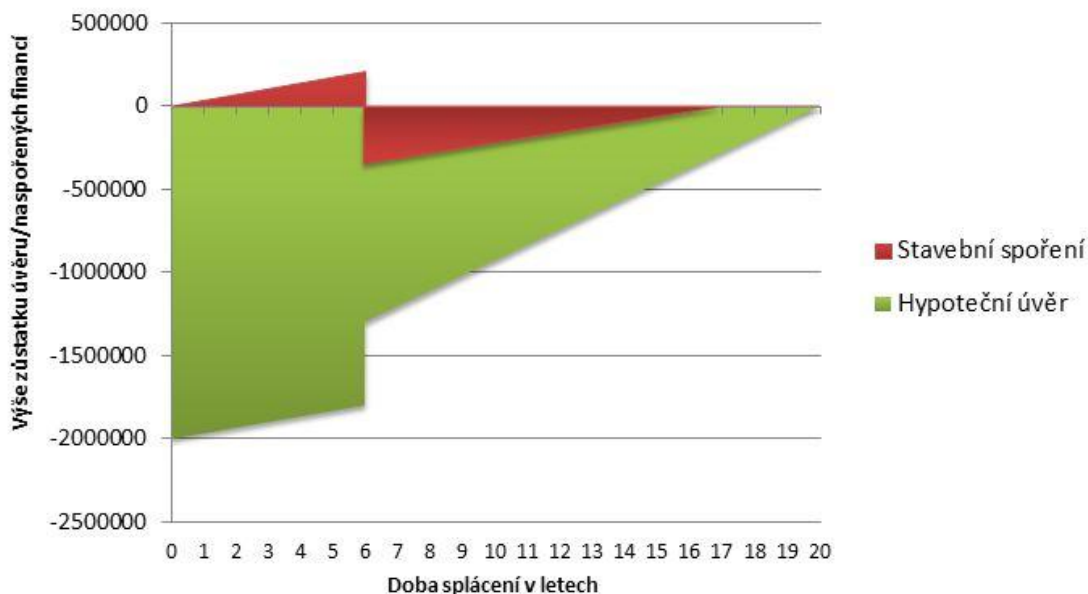
Obrázek 3-7 Umořování jistiny hypotečního úvěru ze smlouvy stavebního spoření.



Zdroj: vlastní tvorba, inspirováno literaturou [9]

V druhém příkladu si ukážeme, jak by vypadal model, kdyby bylo pro klienta úrokově výhodnější v době fixace pro klienta použít úvěr ze stavebního spoření, klient by v době fixace vyčerpal úvěr ze stavebního spoření ve výši cílové částky 500 tis. Kč, tj. 200 tis. Kč naspořených financí a 300 tis. Kč by bylo čerpáno z úvěru ze stavebního spoření. Tímto by umožnil zůstatek hypotečního úvěru o 500 tis. Kč. Zajímavě by si tím mohl snížit dobu splacení hypotečního úvěru či výši splátky.

Obrázek 3-8 Umořování jistiny hypotečního úvěru z úvěru stavebního spoření.



Zdroj: vlastní tvorba, inspirováno literaturou [9]

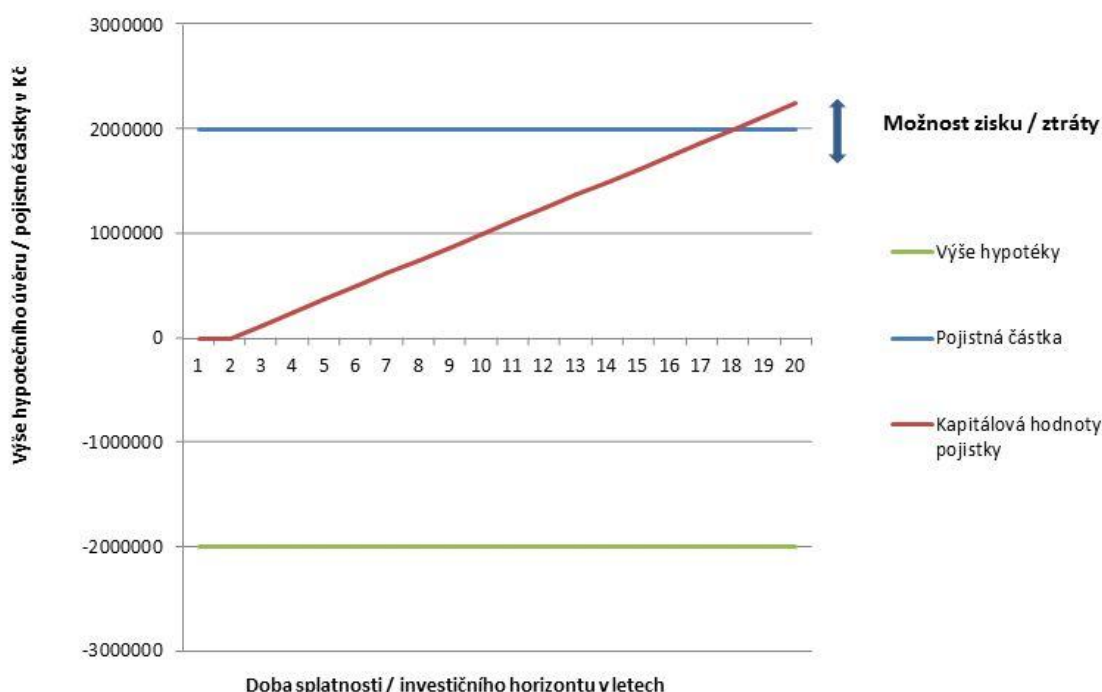
3.4.2 Hypoteční úvěr a životní pojištění

Kombinace hypotečního úvěru a životního pojištění v sobě nese specifický způsob půjčení si finančních prostředků. Přičemž si klient půjčí od hypoteční banky finanční prostředky a po celou dobu splatnosti splácí hypoteční bance pouze úroky, které jsou neustále konstantní v původní výši závazku klienta. Současně se splácením úroků investuje na kapitálové či investiční životní pojištění ve stejném investičním horizontu jako je splatnost hypotečního úvěru u partnerské pojišťovny. Pojišťovna klientovi tyto investice zhodnocuje na trhu podílových fondů a klient si může vybrat mezi kontroverznější a agresivnější investiční strategií, avšak tyto strategie se dají jakkoliv kombinovat. Pojišťovna vypočítá klientovi výši pravidelné měsíční investice, aby na konci investičního horizontu dosáhlo zhodnocení jeho pravidelných investic výše dluhu u hypoteční banky. Výhodou u této kombinace je pojištění smrti, invalidity a vážných onemocnění klienta ve sjednaném rozsahu životního pojištění. Plynoucí výhodou z uzavření životního pojištění je možný daňový odpočet ze zaplaceného pojistného. Odečet úroku z daňového základu je také u této kombinace znatelně vyšší díky splácení konstantních úroků po celou dobu splatnosti hypotečního úvěru.

U varianty, kdy klient zvolí kontroverznější možnost kapitálového životního pojištění, jsou jeho pravidelné investice vkládány do dluhopisových a peněžních fondů, kde nehrozí výrazné výkyvy a tak má klient garantováno, že po uplynutí investičního horizontu v okamžiku splacení jistiny hypotečního úvěru bude mít naspořeno dostatek financí ke splacení dluhu příslušné bance.

Pokud je klient odvážnější, může zvolit variantu s investičním životním pojištěním, kde klient nemá žádným způsobem garantováno výši naspoření svých investic za investiční horizont. Vše je plánováno dopředu tak, aby klient měl v době splacení hypotečního úvěru potřebnou výši financí k jejímu zaplacení, dokonce se požadavky na začátku generují tak, aby klient získal ještě větší obnos, tudíž mu plynul zisk po zaplacení hypotečního úvěru. U této varianty jsou pravidelné investice klientů z počátku investovány do akciových trhů a postupně v poslední dekádě investičního horizontu jsou tyto investice postupně převáděny do kontroverznějších fondů, například dluhopisů.

Obrázek 3-9 Průběh kombinace hypotečního úvěru s životním pojištěním.



Zdroj: vlastní tvorba, inspirováno literaturou [9]

Uvedený graf nám popisuje ideální průběh zhodnocování pravidelných investic v životním pojištění, přičemž můžeme vidět, že v prvních dvou letech trvání životní pojistky naše vklady netvoří žádný zisk, v tomto období jsou spláceny poplatky a rizikové náklady dané pojišťovně. Pokud se zaměříme na nastavení produktu, klient čerpá 2 mil. Kč, přičemž na tuto částku je i rizikově pojištěn díky sjednanému životnímu pojištění.

Jestliže klient získá na konci investičního horizontu zisk, náklady na hypoteční úvěr klesnou. Pokud bude mít klient sjednáno investiční životní pojištění a na konci investičního horizontu kapitálová hodnota pojistky nedosáhne výše hypotečního úvěru, bude muset klient případný rozdíl zaplatit ze svých zdrojů. U kapitálové pojistky výnos kapitálové hodnoty do úrovně výše hypotečního úvěru garantuje pojišťovna a případný rozdíl kryje režie pojišťovny, ovšem u této pojistky nelze mluvit o předpokladu znatelného zisku. V případě jakéhokoli zisku musíme také uvažovat se zdaněním zisku při výplatě a to daní z příjmu.

Klient může za zaplacené pojistné uplatňovat daňový odpočet, avšak jen tehdy, pokud investiční horizont dosáhne v 60tém a vyšším věku.

3.5 Státní úvěry

Jednou z možností financování vlastního bydlení pro určenou skupinu občanů v České republice je možnost využít pomoci státu, který nabízí mladým lidem do dovršeného věku 36 let „levný“ úvěr s roční úrokovou sazbou 2,0 %. Tyto státní úvěry jsou poskytovány dle Nařízení vlády č. 616/2004 Sb. ve znění pozdějších novel.

Příznačně pozitivní reakci na nabídku státních úvěrů můžeme nalézt v odborné literatuře autorky Vichnarové. *„Různými způsoby podporuje stát samostatné bydlení mladých lidí, je škoda jich nevyužít, už proto, že úroky jsou vždy nižší než nejlevnější hypotéky“* (Vichnarová L., 2007, s.75, [11])

Poskytovatelem státního úvěru je Státní fond rozvoje bydlení, který tvoří jeden z nástrojů realizace bytové politiky v ČR. Tento fond byl zřízen zákonem č. 211/2000 Sb. ke dni 21.6.2000. Úkolem tohoto fondu je akumulovat a rozšiřovat finanční prostředky určené na investice do bydlení dle zákona. Státní fond rozvoje bydlení je řízen výborem fondu, v čele stojí ministr pro místní rozvoj.

V minulosti byly poskytovány tři možné varianty státních úvěrů:

- Úvěr 150
- Úvěr 200
- Úvěr 300

Přičemž pro rok 2011 byl schválen vládou ČR pouze Úvěr 300, na zbylé dva státní úvěry nebyly vyčleněny ve státním rozpočtu potřebné finance, tudíž zbylé dva státní úvěry nejsou v roce 2011 poskytovány. Podstatnou skutečností je již v současné době vyčerpání všech možných finančních prostředků ze státního rozpočtu na státní úvěry a tak Státní fond rozvoje bydlení byl nucen dne 24.3.2011 ukončit pro letošní rok příjem žádostí o státní úvěr. Tudíž je názorné, že mladí lidé mají o tuto možnost pomoci od státu ve formě levného úvěru hojný zájem a tak byly veškeré prostředky vyčerpány v prvním kvartále roku.

Využití této možnosti financování sebou nese jistá omezení parametrů úvěru. Například výše úvěru, v současné době je poskytován pouze státní úvěr 300, kde limitem výše úvěru je 300 tis. Kč. Tudíž tato částka při financování vlastního bydlení představuje ve většině případů jen určité procento celkové hodnoty pořizovací ceny vlastního bydlení. Z dalších omezujících parametrů je například maximální doba splatnosti, která činí v současné době 20 let.

Tento úvěr je zaměřen pouze k účelu výstavby nebo pořízení bytu, tudíž se jedná pouze o vlastní bytovou potřebu. Možné účely využití si můžeme přesněji vymezit takto:

- Výstavba bytu dle zákona o vlastnictví bytů
- Výstavby bytů formou změny účelu stavby
- Výstavby bytu v rodinném domě
- Koupě bytu
- Koupě rodinného domu s jedním bytem
- Úhrada za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu

Pokud žadatel pořídí byt formou výstavby či koupě, bude mu za každé narozené či osvojené dítě snížena jistina úvěru o 30 tis. Kč. Toto snížení jistiny je prováděno na základě žádosti žadatele.

Stejně jako v hypotečních bankách či stavebních spořitelnách musí mít i Státní fond rozvoje bydlení záruku za půjčené peníze. U státních úvěrů jsou zárukou většinou ručitelé, přičemž zástava nemovitosti se přenechává bance či stavební spořitelně v plně výši, avšak je možné standardně zajistit státní úvěr také zástavou nemovitosti.

Splácení státního úvěru probíhá ve formě nejčastěji používaných anuitních splátek, to znamená, že výše splátky se v čase nemění. Liší se pouze poměr výše splátky úroků a jistiny. Státní úvěr je možné kdykoliv jednorázově splatit bez jakýchkoliv plynoucích sankcí.

Státní úvěry mají také určitá metodická omezení, které specifikují v jakých případech tyto úvěry již nelze poskytnout téže osobě opakovaně, nebo pokud je vlastníkem či spoluvlastníkem bytu, bytového domu, rodinného domu, nebo nájemcem družstevního bytu. Posledním kritériem je neposkytnutí státního úvěru na výstavbu či pořízení bytu, na který již v minulosti státní úvěr byl čerpán.

Posledním významným specifíkem státních úvěrů je to, že účastník státního úvěru nemůže odečíst zaplacené úroky z úvěru od základu daně.

Případní zájemci mohou o státní úvěr požádat na základě žádosti, která je dostupná na kontaktních adresách Státního fondu rozvoje bydlení v Praze a Olomouci, v bankách, stavebních spořitelnách či na webových stránkách Státního fondu rozvoje bydlení. Tuto vyplněnou žádost musí klienti zaslat či osobně doručit na pobočky Státního fondu rozvoje bydlení.

4 POJIŠTĚNÍ ÚVĚROVÝCH PRODUKTŮ

V této kapitole je uvedeno, jak předcházet nepříjemným situacím a krizovým scénářům v době splácení úvěru formou pojištění. Splácení jakéhokoliv úvěru není pro standardního klienta zatížení na 1 či 2 roky, jsou to dlouhodobé výhledy na 10 až 30 let, přičemž se podpisem úvěrové smlouvy zavazuje k plnění závazku v jakékoliv životní situaci, což si mnoho klientů neuvědomuje.

Podporu pro využití pojištění před riziky nemožnosti splácení úvěrových produktů, vysvětluje Syrový ve své odborné publikaci takto: „*V životě ale může přijít mnoho změn a mnoho nečekaných událostí. Proti některým je možné se pojistit, některým je lepší čelit s pomocí vlastního majetku.*“ (Syrový P., 2009, s.126, [9])

Je mnoho činitelů, kteří nám mohou znepríjemnit životní situaci, proto je nutné mít vytvořené jisté movité rezervy či právě využít krytí těchto životních propastí plněním pojistné smlouvy.

Pojištění s touto oblastí nepřímo souvisí, není ve své podstatě povinné, nemůže nikdo klientovi přikázat, vyjma pojištění nemovitosti, která tvoří zástavu nemovitosti a v některých případech životního pojištění, avšak to jsou podmínky získání příslušného úvěru. V ostatních situacích je pojištění dobrovolné pro klienty. Přičemž právě většina klientů začíná chápat významnost pojištění až při vzniku prvních nepříjemných situací.

Základní druhy pojištění, které v této oblasti lze využít a rozdělit na čtyři kategorie:

- Pojištění majetku
- Pojištění schopnosti splácet
- Pojištění trvalé invalidity
- Pojištění smrti

Podrobnější informace o jednotlivých kategoriích se dozvíme v následujících podkapitolách.

Důležitým faktorem v oblasti pojišťovnictví jsou pojistné limity, přičemž nebezpečí hrozí v podpojištění majetku, kdy klient z důvodu úspor na pojistném si správně nezřídí pojistnou smlouvu nebo zatají podstatné informace a ve výsledku takovému klientovi pojišťovna krátí či nevyplatí pojistné plnění sjednané smlouvy.

Z mého pohledu se jeví pojištění jako výhodný preventivní nástroj pro účastníky úvěrových obchodů, díky kterému lze alespoň částečně omezit jednotlivá rizika spojená se ztrátou vlastního majetku.

Zdrojem informací pro nabytí vědomostí o této problematice byly čerpány především z literárních publikací a vnitropodnikových školicích materiálů, které nalezneme v seznamu informačních zdrojů pod čísly: [5] , [9].

4.1 Pojištění majetku

Toto pojištění se sjednává ke krytí škod na našem movitém a nemovitém majetku, sjednává se ve dvou variantách:

- Pojištění staveb
- Pojištění domácností

Mnohdy se je možné setkat právě u tohoto typu pojištění s nesprávně nastavenými limity pojistného plnění, přičemž někdy se snaží lidé ušetřit za platby a ve čtvrtině případů je špatné pojistné plnění špatně nastaveno díky stáří pojistky. Pojistné limity si musí nechat sám klient průběžně v čase navyšovat.

Pojištění staveb je pojištění zaměřené na přírodní a živelné škody vzniklé na majetku, přičemž se může jednat i o škody, například v souvislosti s přepětím v elektrické síti, škody vzniklé pádem letadla či nárazem dopravních prostředků. Toto pojištění je povinné pouze v souvislosti se zastavenou nemovitostí, jak jsme si řekli, tak předmětem úvěru může být nemovitost odlišná od zastavené. Pokud by byl tento majetek zničen a nebyl pojištěn, tak klient ztratí hodnotu majetku, který nebyl nijak kryt ze strany pojistného plnění, avšak úvěr musí splácet nadále, tudíž bude vynakládat finanční prostředky se žádným nabytím majetku.

Pojištění domácností se týká majetku, který je uvnitř stavby, zjednodušeně lze označit tento majetek jako veškerý majetek, který by při imaginárním otočení stavby střechou dolů vypadnul. Tudíž je to veškeré vnitřní vybavení, včetně elektrospotřebičů, sanitární techniky, kuchyňské linky, po textilní podlahové krytiny. Opět tento majetek se pojišťuje proti živelným, přírodním katastrofám a ostatním vlivům, mezi které patří vandalismus, krádež, elektrický zkrat, rozbití okenních výplní. Tento majetek by měl být pojištěn v odpovídající hodnotě.

4.2 Pojištění schopnosti splácet

Jak jsme si již v úvodu této kapitoly naznačili, podpisem úvěrové smlouvy se klient zavazuje řádně splácet úvěr po dobu splatnosti úvěru, přičemž tato doba je 10 až 30 let. Za tuto dobu mohou nastat rizika snížení rodinného příjmu a tím snížení pravděpodobnosti řádně zaplacené splátky.

Důvody zakolísání rodinného rozpočtu mohou být například ztráta zaměstnání, dlouhodobá nemoc, zranění, hospitalizace v nemocnici. Přičemž z pohledu statistického je velmi pravděpodobné, že za dobu splatnosti se některá skutečnost alespoň jednou naplní.

Z tohoto důvodu pojišťovny začali nabízet klientům, kteří jsou účastníky úvěrů možnost pojištění schopnosti splácet. Přičemž neznamená, že když klient si sjedná pojištění, odejde ze zaměstnání a pojišťovna za klienta splatí celý úvěr. V pojistných podmínkách pojišťoven jsou přesně nastaveny podmínky, za kterých je pojistné vypláceno, přičemž

klient pokaždé musí doložit podklady a musí nahlásit pojišťovně škodnou událost, například ve formě lékařské zprávy či výpovědi od zaměstnavatele.

Pokud klientovi nastane plnění ve formě rizika ztráty zaměstnání, má každá pojišťovna striktně nastavenou délku, po kterou bude za klienta hradit splátky úvěru, dobu, kterou má klient na to, aby si našel nové zaměstnání.

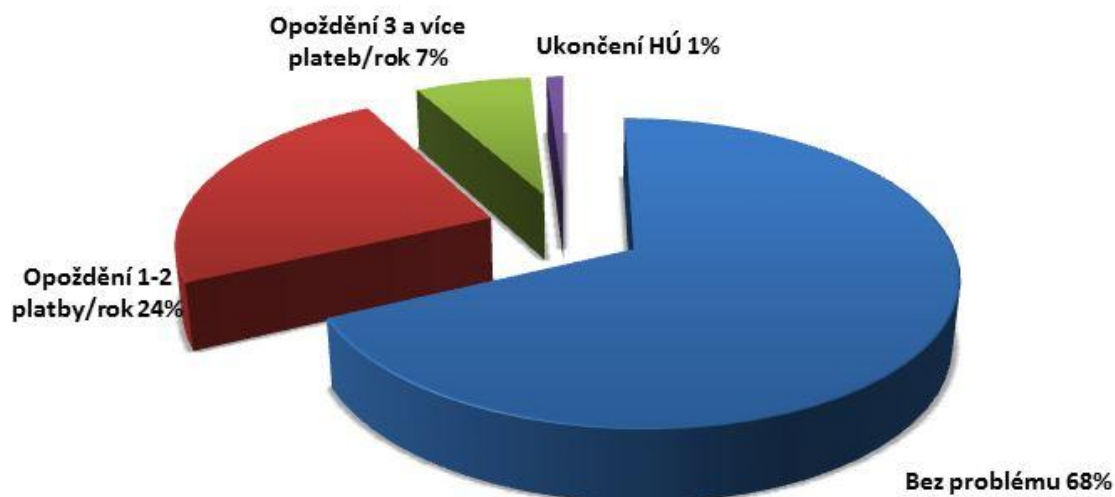
Zde je výše plnění neovlivnitelná, závisí na výši měsíční splátky úvěru.

Nyní bychom si představili analýzu nejčastějších problémů se kterými, se banka A setkává v průběhu splácení hypotečních úvěrů u klientů, fyzických osob, kteří své příjmy dokládají ze závislé činnosti.

Rozčlenění je zvoleno na klienty, kteří splácejí:

- Bezproblémově
- Opoždění 1 – 2 plateb za rok
- Opoždění 3 a více plateb za rok
- Klienty se kterými byla ukončena smlouva o hypotečním úvěru z důvodu nesplácení

Graf 4-1 Problémy u klientů, fyzických osob dokládající příjmy ze závislé činnosti, se splácením hypotečního úvěru v roce 2010

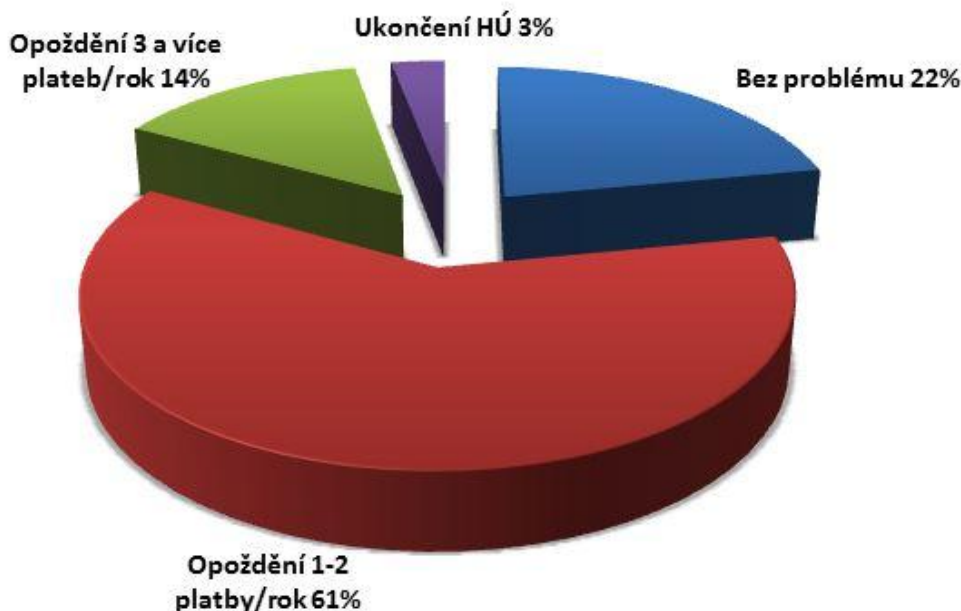


Zdroj: vlastní tvorba, data čerpána z interního zdroje banky A

Z grafu je názorné, že v této skupině klientů, většina klientů splácí bezproblémově a to 68 %, 24% klientů se ročně opozdí s 1 až 2 platbami. Od 7 % klientů se splátka hypotečního úvěru zpozdí třikrát a více krát ročně a 1 % klientů ročně banka A vypoví smlouvu o poskytování hypotečního úvěru díky neschopnosti splácet. Přičemž klient musí uhradit bance výši úvěrů včetně poplatků, jinak je exekučně zabavena zástava.

Na dalším grafu si nyní ukážeme ve stejném rozčlenění skupinu klientů, fyzických osob, podnikajících, prokazujících příjmy z podnikání.

Graf 4-2 Problémy u klientů, fyzických osob podnikajících dokládající příjmy z podnikatelské činnosti, se splácením hypotečního úvěru v roce 2010



Zdroj: vlastní tvorba, data čerpána z interního zdroje banky A

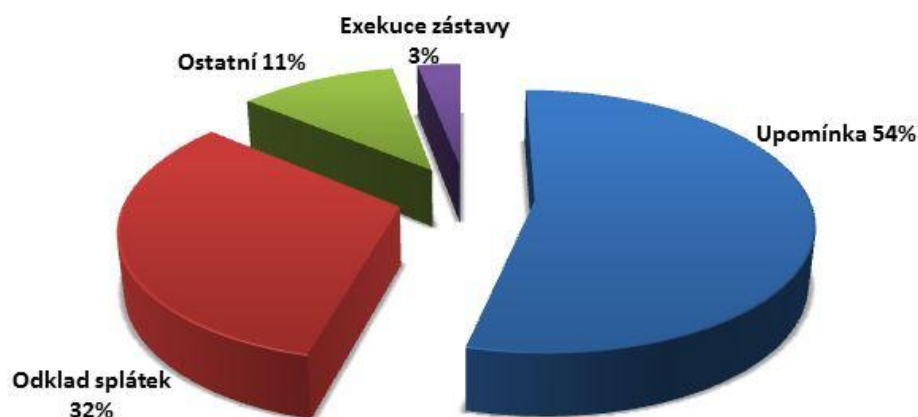
Na tomto grafu je zcela patrná změna oproti druhé skupině klientů v razantním posílení skupiny klientů, kteří se jednou až dvakrát za rok zpozdili s platbou splátky hypotečního úvěru. Zdvojnásobila se i skupina klientů, kteří opozdí platbu třikrát a vícekrát za rok, ztrojnásobil se počet klientů, kterým je vypovězena hypoteční smlouva a museli uhradit veškeré závazky vůči bance A. Skupina bezproblémových klientů se třikrát zmenšila. Tudíž lze vyvodit z porovnání těchto dvou výše uvedených grafů, že banka A podstupuje daleko větší riziko při půjčení finančních prostředků klientům, kteří prokazují své příjmy z podnikatelské činnosti.

V následujících grafech si znázorníme, jak banka A v roce 2010 postupovala v řešení jednotlivých případů opoždění splátek. Přičemž budeme rozlišovat 4 skupiny možností, mezi které se řadí tyto:

- Upomínka
- Odklad splátek
- Ostatní (individuální postup mezi jednotlivými klienty a bankou)
- Exekuce majetku

V prvním případě si opět ukážeme postup banky A u skupiny klientů, fyzických osob prokazujících své příjmy ze závislé činnosti.

Graf 4-3 Možnosti řešení problémů se splácením hypotečního úvěru v roce 2010 u klientů, fyzických osob dokládající příjmy ze závislé činnosti.

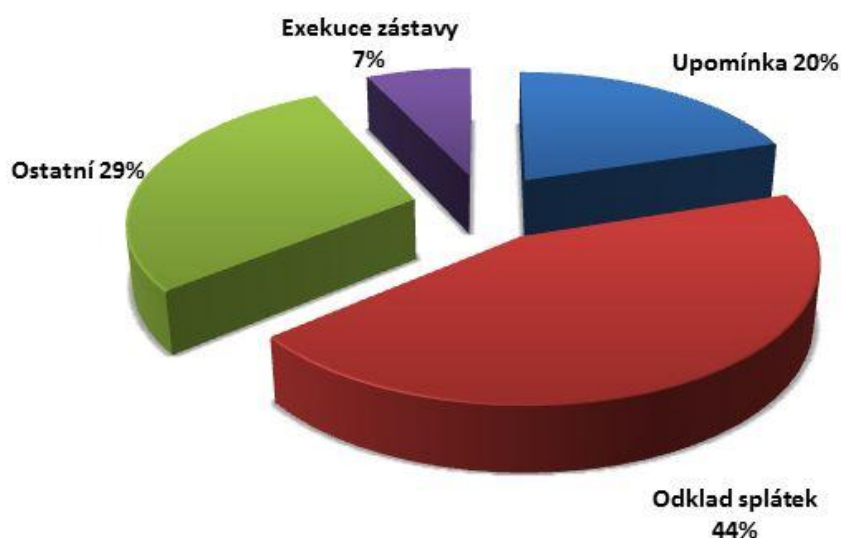


Zdroj: vlastní tvorba, data čerpána z interního zdroje banky A

Z grafu je jasné, že u této skupiny klientů většina nesrovnalostí byla vyřešena upomínkou. 32 % případů bylo řešeno domluvou mezi klientem a bankou A o odkladu splátek, 11 % případů bylo řešeno individuální domluvou a u 3 % případů bylo řešeno ze strany banky A krajním způsobem a došlo k exekuci zástavy.

Opět pro srovnání nyní nabízím druhý graf, který vyjadřuje řešení problému se splácením čtyřmi možnými možnostmi řešení u skupiny klientů, fyzických osob podnikajících prokazující své příjmy z podnikatelské činnosti.

Graf 4-4 Možnosti řešení problémů se splácením hypotečního úvěru v roce 2010 u klientů, fyzických osob podnikajících dokládající příjmy z podnikatelské činnosti.



Zdroj: vlastní tvorba, data čerpána z interního zdroje banky A

4.3 Pojištění trvalé invalidity

Pojištění trvalé invalidity se sjednává pro případ vážného onemocnění či úrazu. Přičemž se jedná o trvalou invaliditu třetího stupně, některá pojišťovna nabízí připojištění na trvalou invaliditu prvního a druhého stupně.

Toto pojištění je vypláceno jednorázově či ve formě renty. Opět je dobré u tohoto pojištění sjednat pojistný limit v minimální výši hranice výše úvěru.

V případě, že člověk onemocní či se vážně zraní, jeho příjmy klesnou v hranici životního minima a tak ovlivní zcela zásadně svoji schopnost splácet závazky. Proto je vhodné se proti tomuto riziku opět preventivně chránit.

4.4 Pojištění smrti

Na toto téma spoustu lidí odmítá hovořit, avšak smrt je každodenní součástí života a je potřeba mít na paměti co se stane, pokud by smrt nastala u účastníka úvěru.

Úvěr, u kterého dojde k úmrtí účastníka, přechází automaticky do dědictví nebo je závazek přenesen na manžela či manželku, případně na ručitele. Pokud nedojde k dohodě blízkých či ostatních a nikdo neprojeví převzít splácení dluhu, nebo je odmítnuto takovéto dědictví, podstupuje zastavená nemovitost věřiteli a ten s ním naloží prodejem, kde zinkasuje finanční prostředky spojené s doplacením závazku a finanční prostředky spojené s prodejem nemovitosti.

Nikdo z nás nechce zemřít, nikdo tento okamžik neplánuje, ovšem dnešní svět je hodně rychlý a denně jsme účastníky silničního provozu, pohybujeme dopravními prostředky či vykonáváme různé aktivity, kde je nebezpečí úrazu vedoucího ke smrti. Je dobré zajistit své rodiny a blízké, krytím hodnoty svého života, který nám v současné chvíli přináší přidanou hodnotu. Není možné pojistit citové vazby, avšak je možné zanechat hladký průběh splacení závazků ve formě pojištění svého života.

5 VÝVOJ ÚVĚROVÝCH PRODUKTŮ

V této kapitole si ukážeme vývoj jednotlivých druhů úvěrových produktů.

Znázorníme si vývoj stavebního spoření a poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření od vzniku stavebního spoření až doposud, přičemž za tuto dobu se dostalo stavebnímu spoření mnohých změn, za dvě zásadní můžeme považovat novely Zákona č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření, které vstoupili v platnost 1.1.2004 a 1.1.2011. Obě tyto novely sebou nesly úpravu výše státní podpory stavebního spoření.

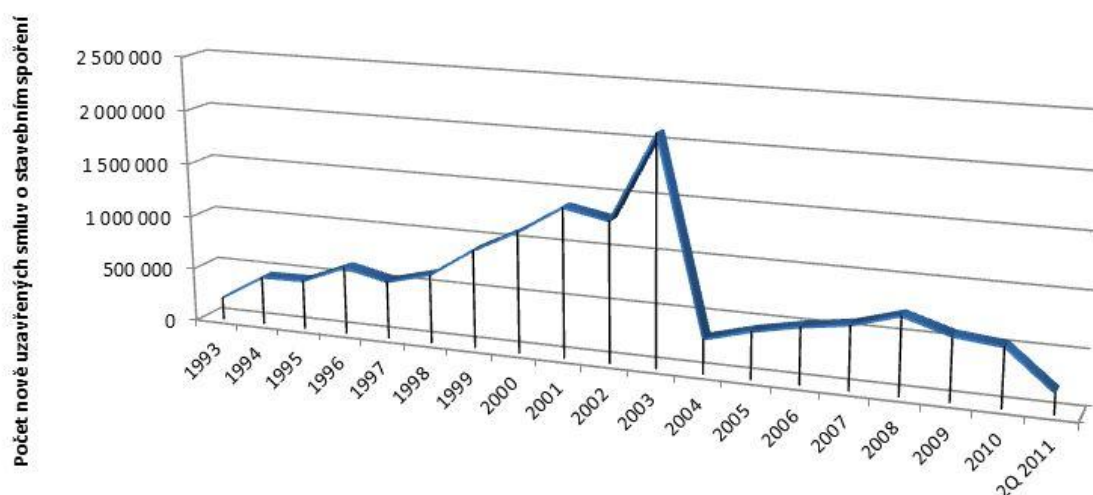
Dále si budeme demonstrovat vývoj hypotečních úvěrů v posledních 8 letech, tudíž vývoj poskytovaných hypotečních úvěrů z hlediska objemu a úrokové sazby, kde budeme moci porovnat působení hypotečního trhu před hospodářskou krizí v roce 2007.

Zdrojem informací pro nabytí vědomostí o této problematice byly čerpány především z literárních publikací, které nalezneme v seznamu informačních zdrojů pod čísly: [4], [5], [9] a data pro grafické výstupy jsem čerpal z informačního zdroje [15], [16].

5.1 Vývoj stavebního spoření od roku 1993

Jako první ukazatel vývoje stavebního spoření jsem vybral veličinu počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření v každém roce, který reálně ukazuje, jaký byl zájem klientů o produkt stavebního spoření v jednotlivých letech od vzniku produktu. Tento vývoj můžeme vidět na následujícím grafu.

Graf 5-1 Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření v letech 1993 – 2Q 2011



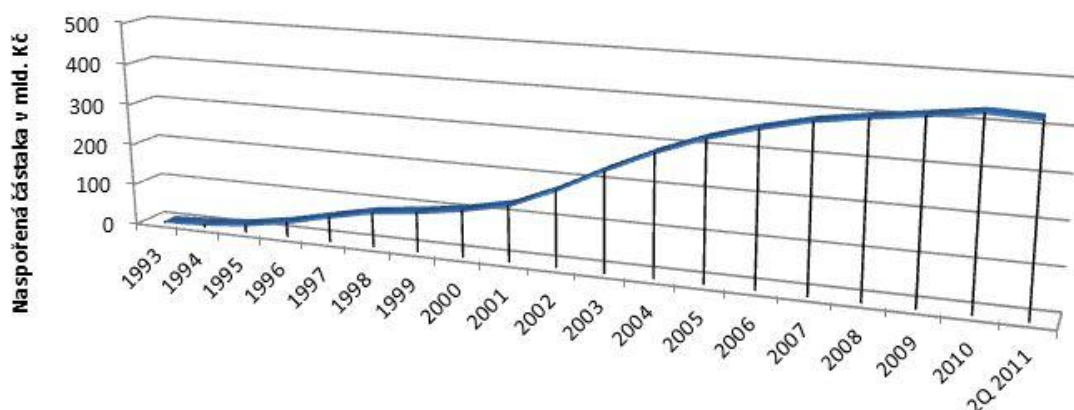
Zdroj: vlastní tvorba, data čerpána z informačního zdroje [15]

Na grafu znázorněném výše můžeme vidět, že již od počátku vzniku stavebního spoření byl o tento produkt patřičný zájem, již ve třetím roce poskytování byla překročena

hranice uzavření 500 tisíc smluv o stavebním spoření ročně. Tento rostoucí průběh pokračoval až do roku 2002. Mezi rokem 2002 a 2003 tento růst vzniku nových smluv o stavebním spoření ještě zesílil, díky tomu, že byla schválena novela o stavebním spoření, která vešla v platnost od 1.1.2004 a měla za následek snížení maximální možné státní podpory o 1/3. Rok 2004 byl tím rokem, kdy se počet nově uzavřených smluv svým objemem vrátil o 10 let zpět. V dalších letech až do roku 2008 zaznamenal trh se stavebním spořením mírný nárůst každoročního objemu nově uzavřených smluv o stavebním spoření. Od roku 2009 počet nově vzniklých smluv o stavebním spoření mírně klesá, možné příčiny vidím v již dostatečném nasycení trhu se stavebním spoření, důsledky hospodářské krize a jako poslední možný vliv lze zařadit špatný vývoj úrokových sazeb z úvěrů, oproti klesajícímu trendu hypotečních úvěrů.

Dalším grafem, který si představíme je výše naspořené částky v jednotlivých letech, opět se zaměříme na rozmezí let 1993 až druhý kvartál roku 2011. Z grafu níže, bude názorné možnosti klientů spořit na vkladový účet za získáním výnosu a státní podpory.

Graf 5-2 Naspořená částka v každém roce na smlouvách o stavebním spoření v letech 1993 – 2Q 2011

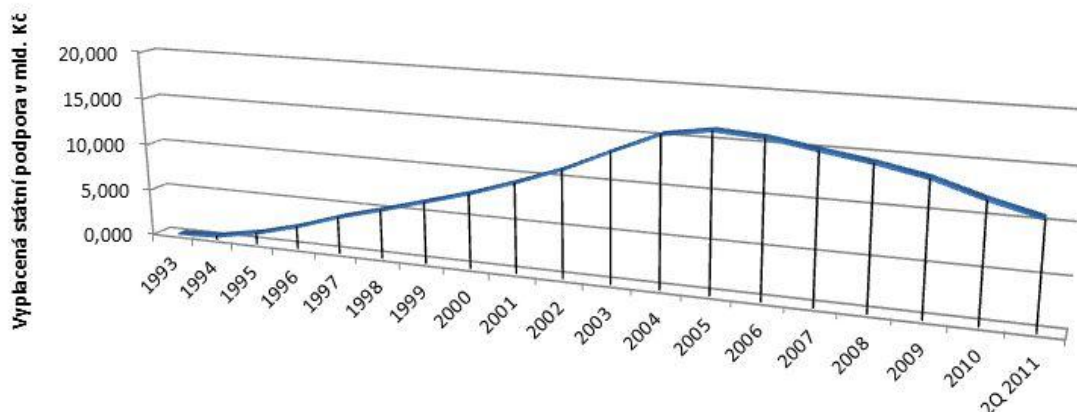


Zdroj: vlastní tvorba, data čerpána z informačního zdroje [15]

Přičemž z grafu je názorné, že vývoj naspořené částky nemá jakoukoliv souvislost s grafem předešlým, který znázorňoval počet nově uzavřených smluv, kde jsou vidět značné výkyvy. Naopak zde růst naspořených finančních prostředků zaznamenává plynulý nárůst, zlomový bod tvoří pouze rok 2011, kdy bude nejvýše pravděpodobně zaznamenán pokles opět díky rekordně nízkým úrokovým sazbám hypoték a tak někteří lidé opustili stavební spoření a rozhodli se pro financování hypotečním úvěrem.

Další graf se odvíjí od předešlého grafu, který by měl tvořit přímou závislost, protože zaznamenává výši poskytnuté státní podpory v jednotlivých letech. Tato státní podpora je přímo závislá na naspořených vkladech jednotlivých klientů. Vývoj poskytnuté státní podpory si můžeme prohlédnout na následujícím grafu.

Graf 5-3 Vyplacená státní podpora na stavebním spoření v letech 1993 – 2Q 2011

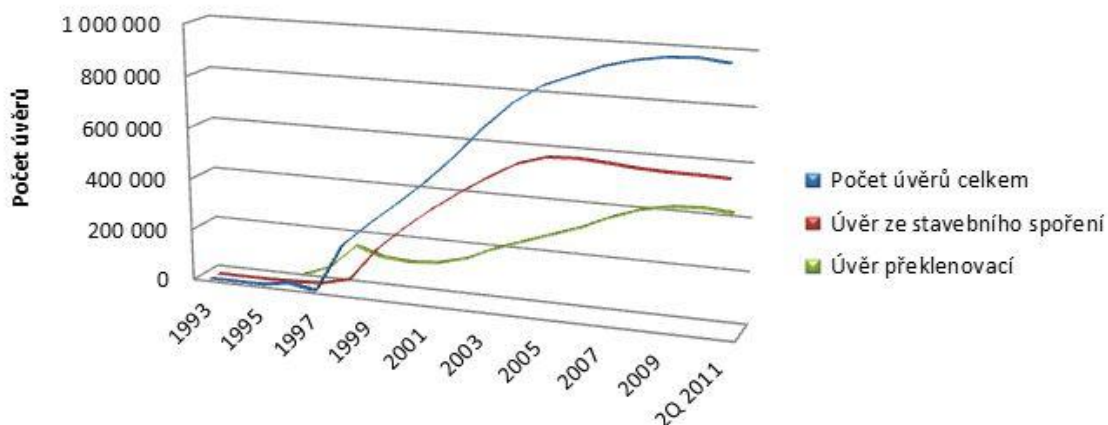


Zdroj: vlastní tvorba, data čerpána z informačního zdroje [15]

Z grafu je názorné, že od počátku poskytování podpory stavebního spoření, měl trend rostoucí tendenci, díky zvyšující se naspořené částce, až do roku 2005. V dalších letech se začala projevovat snížená státní podpora u smluv s novými podmínkami, tudíž i přes stále stoupající naspořenou částku se celkový objem státní podpory obrátil a dostal klesající tendenci. Příčinou rostoucí naspořené částky a klesající výše vyplacené státní podpory může být strach z investování a rušení smluv o stavebním spoření. Přičemž ostatní klienti dokázali uspořit více. Klesajícím trendem graf končí i v současné chvíli, opět dáno sníženým zájmem o stavební spoření.

Následující dva grafy jsou věnovány úvěrům ze stavebního spoření a překlenovacím úvěrům. Jejich vývoj v jednotlivých letech si ukážeme ze dvou pohledů. První graf 5-4 se zaměřuje na počet kusů sjednaných úvěrů a graf 5-5 ukazuje objem poskytnutých úvěrů. Můžeme zhodnotit nárůst počtu úvěrů oproti poskytnutému objemu.

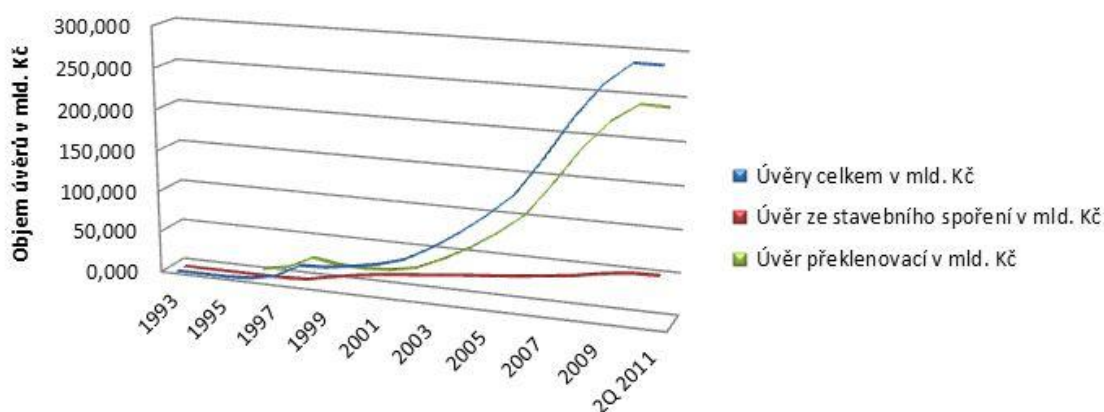
Graf 5-4 Počet poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů v letech 1993 – 2Q 2011



Zdroj: vlastní tvorba, data čerpána z informačního zdroje [15]

Na tomto grafu vidíme vyšší nárůst počtů úvěrů až od roku 1996, kdy se začali poskytovat překlenovací úvěry, tato křivka do roku 1998 zaznamenala obrovský nárůst. Počet překlenovacích úvěrů od roku 1998 do roku 2001 zaznamenal mírný pokles, naopak počet úvěrů ze stavebního spoření stoupá do roku 2004, poté se jejich počet ustálil a do současné chvíle mírně poklesl. Počet meziúvěrů od roku 2001 do roku 2009 stoupá, v současné chvíli zaznamenáváme také pokles.

Graf 5-5 Objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření a překlenovacích úvěrů v letech 1993 – 2Q 2011



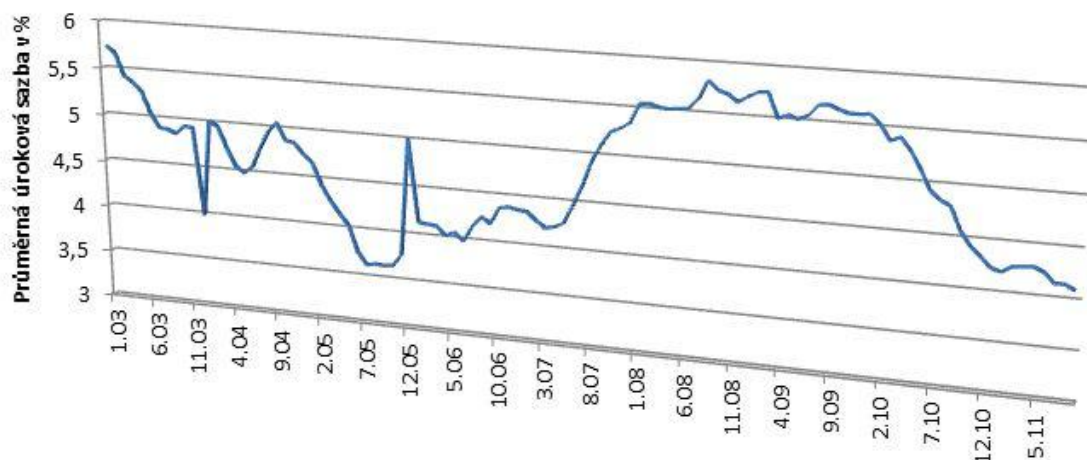
Zdroj: vlastní tvorba, data čerpána z informačního zdroje [15]

Na tomto grafu je patrné, že i přes velký počet poskytnutých úvěrů od roku 1996 do roku 2005 křivka objemu poskytnutých úvěrů začíná zaznamenávat progresivnější nárůst až od roku 2003. Od roku 2003 zaznamenal obrovský nárůst převážně překlenovací úvěr, kdy je patrné, že klienti chtěli půjčit peníze ihned a nechtěli čekat až na přidělení cílové částky. Od roku 2010 do současnosti lze říci, že je vývoj konstantní s mírným kolísáním.

5.2 Vývoj hypotečních úvěrů od roku 2003

V této podkapitole si ukážeme vývoj hypotečních úvěrů od roku 2003, ukážeme si vývoj průměrné úrokové sazby v jednotlivých měsících. Dále se zaměříme na vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů a na závěr si ukážeme na grafickém znázornění chování dvou skupin klientů při průběhu splácení a také řešení těchto situací. Jedná se o data pořízená z interních zdrojů jedné z hypotečních bank, přičemž poskytovatel těchto dat si nepřeje být uveřejněn stejně jako obchodní jméno dané banky, tudíž budeme považovat tuto banku jako banku A.

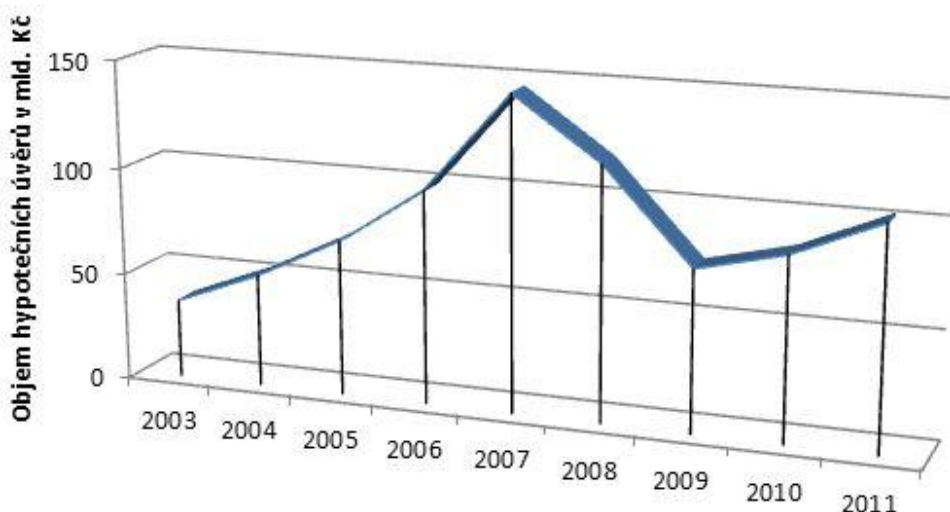
Graf 5-6 Vývoj průměrné roční úrokové sazby v měsících 01/2003 – 08/2011



Zdroj: vlastní tvorba, data čerpána z informačního zdroje [16]

Graf znázorňuje roční úrokovou sazbu od začátku roku 2003. Nejnižší úroková sazba je zaznamenána v červenci 2005 a to hodnota 3,62 % p.a. Růst úrokové sazby zaznamenáváme v březnu 2007, tento růst úrokové sazby byl způsoben hospodářskou krizí. Svého maxima úroková sazba dosáhla na konci roku 2008 od té chvíle dochází neustále k jejímu poklesu. Ve střednědobém výhledu mají úrokové sazby stoupat.

Graf 5-7 Objem poskytnutých hypotečních úvěrů za období 2003 – srpen 2011



Zdroj: vlastní tvorba, data čerpána z informačního zdroje [16]

Z grafu je patrné, že od roku 2003 do roku 2007 hypoteční trh úspěšně rostl až od roku 2008 díky zvýšení úrokových sazeb klienti začali své investice prostřednictvím hypotečních úvěrů omezovat a přikláněli se ke stavebnímu spoření. Od začátku roku 2009 se hypoteční trh vzpamatoval a doposud opět roste. Do budoucna analytici předpokládají neustálý rozvoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů.

6 BANKOVNÍ TRH ČR

Tuto kapitolu budeme věnovat analýze úvěrového a investičního trhu v České republice, postupně si ukážeme aktuální nabízené produkty jednotlivých stavebních spořitelů a hypotečních bank abychom si mohli porovnat jejich nabídku. Nakonec si uvedeme některé vybrané investiční společnosti, kde je možné část svých finančních prostředků efektivně investovat pro vytvoření budoucí hodnoty ke splacení úvěru na bydlení. Jednou z možností, jak řešit své finanční potřeby jsou zprostředkovatelské společnosti, které na českém bankovním trhu získaly v posledních letech významné postavení, zejména díky počtu svých externích spolupracovníků. Tyto společnosti nabízejí většinou produkty více bankovních institucí.

Abychom mohli porovnávat výhodnost jednotlivých nabídek hypotečních bank, stavebních spořitelů či investičních fondů, musíme si analyzovat jejich jednotlivé parametry, které budou jasně reprezentovat strukturu a ovlivnitelnost jednotlivých produktů. Zaměříme se postupně na produkty, které poskytují dané peněžní ústavy v těchto kategoriích:

- Stavební spořitelny
- Hypoteční banky
- Investiční společnosti
- Zprostředkovatelské společnosti

Zdrojem informací o této problematice byly čerpány především z webových serverů jednotlivých bankovních institucí, odkazy na tyto webové stránky nalezneme v seznamu informačních zdrojů pod čísly: [17], [18], [19], [20], [21], [22], [23], [24], [25], [26], [27], [28], [29], [30], [31], [32], [33], [34], [35] a [36].

6.1 Stavební spořitelny

V první podkapitole se zaměříme na analýzu trhu a nabídku produktů stavebních spořitelů v ČR. Nastíníme si některé důležité parametry jednotlivých produktů a variant smluv o stavebním spoření.

Z portfolia parametrů smluv o stavebním spoření se bude zajímat zejména o parametry, které jsou nezbytné pro rozhodování o výhodnosti dané smlouvy, jedná se o tyto veličiny:

- Úroky z vkladů
- Úroky z úvěru ze stavebního spoření
- Úroky z překlenovacího úvěru
- Minimální a maximální výše cílové částky
- Minimální naspořená částka pro přidělení v % z cílové částky (CČ)
- Hodnotící číslo pro přidělení úvěru ze stavebního spoření
- Minimální měsíční splátka úvěru ze stavebního spoření
- Poplatky stavební spořitelny

Postupně si představíme nabídku těchto stavebních spořitelen:

- Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s. (MPSS)
- Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. (RSS)
- Wüstenrot stavební spořitelna, a.s. (Wüstenrot)
- Českomoravská stavební spořitelna, a.s. (ČMSS)
- Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. (SSČS)

Nyní si představíme produktovou nabídku výše uvedených stavebních spořitel, zaměříme se na obecné parametry společné pro všechny kreditní varianty.

V tabulce uvedené v příloze č. 4 vidíme všech pět stavebních spořitel působících na trhu v České republice, v tabulce si můžeme názorně porovnat poplatek za uzavření smlouvy, kde vítězí Stavební spořitelna České spořitelny, poplatek za vedení účtu v nejnižší výši si strhává Wüstenrot stavební spořitelna. Dále můžeme porovnat minimální cílovou částku smlouvy o stavebním spoření, maximální cílovou částku nemá ani jedna ze stavebních spořitel stanovenou, avšak obecně platí, že cílové částky nad 5 mil. Kč již schvaluje vyšší orgán z jednotlivých stavebních spořitel. Další veličinou je minimální vklad, kde také uspěla Stavební spořitelna Wüstenrot. Poslední srovnávanou veličinou této tabulky je poplatek za vyřízení úvěru ze stavebního spoření, toto vyřízení je zdarma u všech stavebních spořitel, kromě Modré pyramidy stavební spořitelny.

Dále se zaměříme na jednotlivé tarifní varianty smluv o stavebním spoření, přičemž každá ze stavebních spořitel má parametry úroků z vkladů a úvěru či hodnotu minimálního naspoření, hodnotícího čísla a minimální splátky úvěru nastaveny jinak. K možnému porovnání, nalezneme data v přehledné tabulce v příloze č. 5.

Z tabulky v příloze č. 5 jsou jasně patrné úrokové nastavení jednotlivých tarifních variant stavebního spoření, ze kterých si můžeme u výše uvedených stavebních spořitel vybírat. Jak si můžeme povšimnout hodnotící číslo, jako kritérium pro přidělení úvěru ze stavebního spoření kalkuluje každá ze stavebních spořitel trochu odlišným způsobem. Přičemž úrokové nastavení je vždy dáno variantou spořicí, vyšší úrok při spoření ovšem vyšší úrok z úvěru či variantou úvěrovou, menší úrok zhodnocení vkladů, ale menší úrok z úvěru stavebního spoření.

Posledním ukazatelem možnosti porovnání stavebního spoření jsem zvolil překlenovací úvěry. Zde je možné opět porovnat náklady spojené s vyřízením překlenovacího úvěru, přičemž dále asi nejčastější veličinou pro porovnání úroková sazby z překlenovacího úvěru. Každá stavební spořitelna má v nabídce 2 a více překlenovacích produktů s trochu odlišnými nastavenými parametry. Nýbrž pro porovnání je velmi důležité pro každého klienta zvolit mezi všemi variantami tu, která pro něj bude svými parametry optimální volbou. Přehled těchto překlenovacích úvěrů nalezneme v příloze č. 6.

Z nabídky překlenovacích úvěrů jasně vidíme znatelné rozdíly v nabízených překlenovacích úvěrech od jednotlivých stavebních spořitel. Rozdíl v úrokových sazbách je znatelný a správným výběrem, může klient výrazně ušetřit v celkové ceně úvěru a tak i konečné ceně vlastního bydlení.

6.2 Hypoteční banky

Hypoteční banky jsou nejvýznamnějším podílíkem a sektorem českého bankovního trhu, většina bank je již dlouho zavedených a působí jako stálice na trhu, ovšem neustále vznikají nové bankovní ústavy a tak vzniká řádná konkurence na bankovním trhu. Přičemž v této kapitole si analyzujeme poskytovatele investic zajišťujících pro klienty vlastní bydlení z kategorie hypotečních úvěrů.

Pro srovnání jsme si analyzovaly bankovní trh a zjistil jsem, že v současné době na českém bankovním trhu se zabývá hypotečním bankovníctvím 15 bankovních institucí, které si nyní představíme:

- Česká spořitelna, a.s. (ČS)
- Československá obchodní banka, a.s. (ČSOB)
- EQUA Bank, a.s.
- Ge Money Bank, a.s.
- Hypoteční banka, a.s. (HB)
- Komerční banka, a.s. (KB)
- LBBW Bank CZ, a.s.
- mBank, a.s.
- Oberbank AG
- Poštovní spořitelna, a.s. (PS)
- Raiffeisenbank, a.s. (RB)
- UniCredit Bank, a.s. (UCRB)
- Volksbank CZ, a.s.
- Waldviertler Sparkasse von 1842 AG (SPARKASSE)
- Wüstenrot hypoteční banka, a.s. (Wüstenrot)

Pokud chceme provést srovnání a vypovídající porovnání, je třeba zvolit pro analýzu nastavených parametrů u jednotlivých bank správné parametry. Proto jsem pro tuto analýzu vybral následující, o kterých si myslím, že mají nejvyšší váhu vypovídající schopnosti:

- Minimální výše hypotečního úvěru
- Maximální výše hypotečního úvěru
- Maximální výše LTV (Loan to value), poměr ceny výše hypotečního úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti
- Úroková sazba
- Doba splatnosti
- Poplatky spojené s hypotečním úvěrem
- Cena ocenění zastavované nemovitosti

V následujícím kroku bych představil produktovou nabídku jednotlivých hypotečních bank, přičemž v tabulce nalezneme všechny účelové hypoteční úvěry, které jsou v současnosti na českém trhu poskytovány.

V příloze č. 7 nalezneme kompletní nabídku účelových hypotečních úvěrů, poskytovaných na českém bankovním trhu. Z tohoto přehledu je patrná rozmanitá nabídka účelových hypotečních produktů pro financování bydlení. Přičemž tato nabídka má velké množství podobných či dokonce shodných parametrů. Zajímavě proměnlivé jsou hodnoty úrokové sazby, přičemž se ve většině případů jedná o úrokovou sazbu nejnížší možnou dosažitelnou bez možných slev. Pro srovnání nadpoloviční většina účelových hypoték nemá stanovenou maximální výši úvěru, která je tedy limitována pouze bonitními možnostmi klienta a hodnotou příslušné zástavy. Nejčastěji je minimální hranice účelového hypotečního úvěru limitována hodnotou 200 a 300 tisíc Kč, toto je hodnota velmi odlišná od stavebního spoření, kde je minimální hranice nastavena na limit cílové částky v rozmezí 50 až 100 tisíc Kč. Maximální výše LTV, tj. poměru výše hypotečního úvěru a hodnoty zastavované nemovitosti je opět dána rizikovostí úvěrového případu pro banku, přičemž při výstavbě či koupi rodinného domu není problém vybrat mezi velkým množstvím produktů, které dosahují hranice 100 %. Také doba splatnosti je zajímavým porovnáním, kde vidíme, že u standardních hypotečních úvěrů můžeme dosáhnout hranice 30 let, dokonce u některých produktů lze dosáhnout hranice 40 let. Přičemž splatnost všech předhypotečních úvěrů je omezena na 1 rok, poté musí být zastavena nemovitost a tento úvěr přechází na běžný hypoteční úvěr.

V další tabulce, kterou nalezneme v příloze č. 8 je vidět názorné porovnání poplatků spojených s hypotečním úvěrem, jak je vidět, banky si tyto poplatky volí v libovolné výši, nýbrž i tyto poplatky dokáží ovlivnit celkovou cenu hypotečního úvěru. V tabulce 6-5 můžeme porovnat poplatek za zpracování hypotečního úvěru, poplatek za vedení a správu účtu, poplatek za čerpání při návrhu na vklad zástavního práva, poplatek za ocenění nemovitosti a v neposlední řadě také poplatek spojený se sankcí za nedočerpání hypotečního úvěru ve sjednané výši.

6.3 Investiční společnosti

Ve své diplomové práci jsem se rozhodl analyzovat společnosti, které se zabývají zhodnocením úspor, přičemž následně v praktické části si na praktickém příkladu ukážeme možnost splácení úvěru na delší čas po menších splátkách a rozdíl oproti splátce na kratší časový horizont budeme investovat do vybraného investičního portfolia s předpokládaným ziskem.

V současné době je na trhu v České republice možno vložit své peníze do více než 12 500 investičních fondů pomocí přibližně 30ti investičních společností.

Nyní si ukážeme výběr nejznámějších investičních společností působících v České republice, pomocí kterých můžeme uskutečnit investice do jednotlivých investičních fondů či programů.

Investiční společnosti působící na trhu v České republice, které získali licenci pro provozování od České národní banky:

- Alico Funds Central Europe správ, spol., a.s.
- Atlantik
- Conseq Invest Management, a.s.
- Cyrrus
- C-QUADRAT Kapitalanlage AG
- ČP Invest, a.s.
- HSBC Global Asset Management
- ING
- Investiční společnost České spořitelny, a.s.
- Investiční kapitálová společnost Komerční banky, a.s.
- Pioneer Investments
- Raiffeisen
- Reico investiční společnost České spořitelny, a.s.
- SFM Group International S.A.

Vybrat kritérium pro obecné srovnání fondů je velmi složité, díky široké nabídce fondů a jejich různých a proměnlivých faktorů. Přičemž obecně je dobré se zaměřit na tyto faktory:

- Transparentnost produktu
- Nákladovou strukturu produktu
- Výkonnostní potenciál vzhledem k riziku
- Dodržování pravidel diverzifikace

Transparentností produktu může mít na mysli dostatek informací v pravou chvíli, abychom se mohli rozhodnout včas o provedení operací s portfoliem.

Nákladová struktura je minimalizace rizika nevýhodné investice do poplatkově drahého fondu. Poplatky investičního fondu tvoří vstupní a výstupní poplatky a roční náklady z objemu investice, tyto náklady jsou nejpodstatnější pro výkonnost investice, tvoří je náklady na správu fondu a poplatek distributorovi.

Výkonnostní potenciál vzhledem k riziku se měří pomocí historické výkonnosti fondu, je zobrazena pomocí ratingu se stupnicí 1 až 5, přičemž 1 je nejlepší a 5 nejhorší. Rating je také snižován, pokud se zvýší podíl jednotlivých akcií na více než 5 %.

6.5 Zprostředkovatelské společnosti

V neposlední řadě bych chtěl zanalyzovat na českém trhu s bydlením nejvýznamnější zprostředkovatelské společnosti úvěrových, pojišťovacích, spořicíh a investičních produktů. Tyto společnosti mají již své významné místo na trhu v České republice mezi institucemi poskytující jednotlivé produkty, které klienti využijí k financování bydlení.

Jak již z názvu vyplývá, tyto společnosti neprodávají své specifické produkty, avšak jsou distributory jedné či více bank, stavebních spořitelen, pojišťoven a investičních společností.

Ovšem díky objemu, které pro jednotlivé ústavy tyto zprostředkující společnosti poskytnou, jsou schopny vyjednat speciální nabídku u konkrétních produktů, tudíž jsou schopny ovlivnit celkovou cenu produktu pro klienta, tudíž u těchto zprostředkujících společností jsme mnohdy schopni nalézt lepší nabídku produktu, než u dceřiného ústavu.

Na českém trhu působí kolem 1 000 zprostředkovatelských společností, které se zabývají prodejem finančních produktů třetí strany. Avšak rád bych vyčlenil prvních 5 největších zprostředkovatelských společností, kteří vystupují jako hlavní představitelé finančního poradenství v České republice.

Výčet finančně poradenských společností, které jsou svým objemem poskytnutých produktů řadí mezi nejvýznamnější společnosti tohoto druhu v České republice:

- Fincentrum, a.s.
- Broker Consulting, a.s.
- AWD Česká republika s.r.o.
- OVB Allfinanz, a.s.
- Partners For Life Planning, a. s.

Osobně mohu doporučit nechat si vypracovat nabídku nejen přímo v bankovních institucích, ale i u finančních poradců. Je možné, že právě u společností finančních poradců se nám dostane produktově stejné nabídky jako v bance, ovšem za výhodnějších podmínek, nejčastěji nižší úroková sazba řádově v desetinách. Pokud člověk zvažuje investici, kterou bude splácet po dobu 10-ti až 30-ti let, měl by být pečlivě informován a promyslet veškeré detaily, které můžou být podstatné při snížení celkových nákladů na pořízení bydlení.

7 KOMPARACE MOŽNOSTÍ FINANCOVÁNÍ

V této části diplomové práce se budeme zabývat komparací, tj. porovnáním možností financování na praktických příkladech. Jedná se o výběr jednotlivých možností financování či jejich kombinacemi, tak jak jsme si uvedli v teoretické části v kapitole Možnosti financování bydlení v ČR.

V současné době klienti, kteří si touží pořídit vlastní bydlení, nechtějí čekat dlouhý čas, než si naspoří větší část finančních prostředků. Budeme tedy rozlišovat potřebu klientů bydlení v čase, kdy klient potřebuje bydlet. Ukážeme si, že pokud klient umí plánovat, může tím ušetřit nemalou část finančních prostředků vynaložených na pořízení vlastního bydlení.

V praktických příkladech budeme rozlišovat časové období, kdy klient potřebuje pořídit vlastní bydlení:

- Financování ihned
- Financování za 5 let
- Financování za 10 let

Pokud se jedná o jednotlivé možnosti financování, vybral jsem pro současnou situaci na úvěrovém a bankovním trhu následné produkty či kombinace produktů:

- Stavební spoření
- Hypoteční úvěr
- Kombinace stavebního spoření a hypotečního úvěru

Přičemž u hypotečního úvěru a kombinace stavebního spoření s hypotečním úvěrem se bude počítat dle finančních možností jednotlivých klientů s případnou kombinací investičního programu.

Při výpočtu nebudeme uvažovat roční inflaci, inflace by zapříčinila částečné znehodnocení výnosů stavebního spoření a investičního programu. Přičemž software využitý k výpočtu neumí se zohledněním inflace pracovat.

Zadání praktického příkladu bude ve dvou variantách a to pro dva různé klienty, abychom si ukázali možnosti jednotlivých produktů na dvou typických variantách. Bude se jednat o tyto modelové klienty:

- Klient 1, muž, věk 25 let, svobodný, bez rodiny, zaměstnán jako projektový inženýr s čistým měsíčním příjmem 27 000 Kč, v současné chvíli bydlení v pronajímaném bytě. Jeho závazky činí měsíční nájem ve výši 6 000 Kč, měsíční platba za telekomunikační služby 750 Kč, ostatní měsíční výdaje 5 000 Kč.
- Klient 2, muž, věk 25 let, ženatý, dítě 5 let, zaměstnání stavbyvedoucí s čistým měsíčním příjmem 30 000 Kč, čistý měsíční příjem manželky 25 000 Kč, doposud bydlí v pronajímaném bytě 2+1. Měsíční závazky

rodiny činí měsíční nájem ve výši 11 000 Kč, měsíční úhrada telekomunikačních služeb 1 200 Kč, měsíční splátka leasingu na automobil ve výši 5 000 Kč, ostatní měsíční výdaje rodiny činí 12 000 Kč.

Oba klienti budou v praktickém příkladu pořizovat bytovou jednotku 3+kk ve městě Brně, na ulici Vídeňská v novostavbě bytového domu. Pořizovací cena bytové jednotky činí 2 500 000 Kč. Realizaci provádí developerská firma Komfort, a.s. Čerpání úvěru bude jednorázové.

U každého způsobu financování bude ve výsledku srovnáno několik konkrétních nabídek konkurenčních bank či stavebních spořitelen pro jednotlivé případy klientů.

Veškeré výpočty modelových příkladů budou vypočteny za pomoci interních softwarů jednotlivých stavebních spořitel, hypotečních bank a investičních společností.

7.1 Řešení klienta 1

Jedná se o klienta, svobodného muže s čistým příjmem 27 000 Kč a celkovými měsíčními výdaji 11 750 Kč. Volné finanční prostředky činí 15 250 Kč měsíčně.

Jak jsme si již uvedli na začátku kapitoly, budeme řešit financování ve třech časových horizontech, ihned, za 5 let, za 10 let. Přičemž v každém časovém horizontu budeme řešit několik produktů, aby bylo výsledky možné následně optimálně porovnat.

7.1.1 Financování ihned

Pokud chce tento klient pořídit vlastní bydlení ihned, musí si klient veškeré finanční prostředky obstarat pomocí některého z úvěrových produktů. V prvním případě budeme řešit úvěrový případ za pomoci úvěru a meziúvěru ze stavebního spoření, druhou možností bude 100 % hypoteční úvěr a třetí možností bude kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření.

Stavební spoření

V tomto případě může klient získat 100 % finančních prostředků ze smlouvy o stavebním spoření za pomoci překlenovacího úvěru, kde bude platit pouze úroky z půjčené částky a současně bude na smlouvu o stavebním spoření vkládat, tzv. „dospořovat“. Tudíž bude na účet stavební spořitelny poukazovat dvě platby. Poté co naspoří dostatek financí na vkladový účet, bude klientovi přidělena celá cílová částka a plynule bude převeden do úvěrové fáze, přičemž meziúvěr bude splacen úvěrem. Poté se klientovi sníží pravidelná měsíční splátka.

Pro ukázkový výpočet byla vybrána největší stavební spořitelna v České republice a to Českomoravskou stavební spořitelnu, a.s. (ČMSS). Nyní si ukážeme modelový výpočet situace. V tabulce 7-1 si uvedeme srovnání nabídek ostatních stavebních spořitel na českém trhu.

Jelikož má klient omezené volné finanční prostředky ke splácení tohoto úvěru, nastavíme si tarifní variantu smlouvy o stavebním spoření pro parametry výpočtu, tak abychom co nejvíce prodloužili dobu splácení.

Parametry smlouvy o stavebním spoření:

Cílová částka:	2 500 000 Kč
Tarifní varianta:	Perspektiv dlouhodobá
Úroková sazba MÚ:	4,8 % p.a. (akce, běžně 5,7 % p.a.)
Úroková sazba Ú:	4,8 % p.a.
Datum uzavření:	1.1.2012
Čerpání MÚ:	1.1.2012
Přidělení CČ:	31.3.2026
Splacení úvěru:	1.1.2040
Celková doba splatnosti:	29 let

Poplatky spojené s úvěrem a meziúvěrem ze stavebního spoření:

Uzavření smlouvy o stavebním spoření s CČ 2,5 mil. Kč	15 000 Kč
Vyřízení meziúvěru ve výši 2,5 mil. Kč	25 000 Kč
Odhad bytové jednotky	3 500 Kč
Vedení a správa účtu stavebního spoření 310 Kč x 29 let	8 990 Kč
Vedení a správa meziúvěrového účtu 310 Kč x 15 let	4 650 Kč
Celkem poplatky	57 140 Kč

Vývoj stavebního spoření při financování ihned na časové ose nalezneme v příloze č. 9.

Celkové náklady úvěru ze stavebního spoření:

Celkem vklady na SS	765 036,00 Kč
Celkem poplatky SS	57 140,00 Kč
Připsaná státní podpora	26 000,00 Kč
Úroky z vkladu	118 759,20 Kč
Daň z připsaných úroků 15 %	17 804,00 Kč
Úroky z meziúvěru	1 709 666,70 Kč
(Úroky z úvěru	576 412,40 Kč)
<u>Splátky úvěru</u>	<u>2 188 761,30 Kč</u>
Celkové náklady úvěru a meziúvěru	4 847 559,20 Kč
Z toho:	
-Náklady zaplacené klientem	4 720 604,00 Kč
-Úroky z vkladů po odvedení daně z příjmu 15%	100 955,20 Kč
-Připsaná státní podpora	26 000,00 Kč
 Daňová úspora 15 % ze zaplacených úroků z MÚ a Ú	 342 911,87 Kč
 Celkové náklady financování po odečtení daňové úspory	 4 504 647,33 Kč
Náklady zaplacené klientem po odečtení daňové úspory	4 377 692,13 Kč

Z výpočtů je patrné, že klient zaplatí velkou sumu peněžních prostředků za úroky ve fázi překlenovacího úvěru, díky dlouhé době tohoto překlenovacího úvěru. Celkový výsledek též tvoří obecně vysoké poplatky stavební spořitelně.

Tabulka 7-1 Klient 1 - Srovnání nabídky stavebních spořitelen při financování bydlení ihned

Banka	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.	SS České spořitelny, a.s.	Wüstenrot stavební spořitelna, a.s.	Raiffeisen stavební spořitelna, a.s.
Úroková sazba vkladu	2,00%	2,00%	1,00%	1,00%
Úroková sazba překl. úvěru	4,80%	5,30%	5,30%	4,30%
Úroková sazba ze úvěru SS	4,80%	4,75%	3,70%	3,50%
Poplatky celkem	57 140 Kč	31 890 Kč	61 120 Kč	43 840 Kč
Úrok úvěru celkem	2 286 079 Kč	2 536 870 Kč	2 195 231 Kč	2 217 054 Kč
Náklady celkem	4 847 559 Kč	5 068 760 Kč	4 756 351 Kč	4 760 894 Kč
Daňová úspora 15% ze zaplacených úroků	342 912 Kč	380 531 Kč	329 285 Kč	332 558 Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory	4 504 647 Kč	4 688 230 Kč	4 427 066 Kč	4 428 336 Kč
Náklady zaplacené klientem	4 720 604 Kč	4 824 025 Kč	4 672 650 Kč	4 651 234 Kč
Náklady zaplacené klientem po odečtení daňové úspory	4 377 692 Kč	4 443 495 Kč	4 343 365 Kč	4 318 676 Kč

Zdroj: vlastní tvorba

Tabulka 7-1 umožňuje srovnání výsledků modelového příkladu mezi čtyřmi tuzemskými stavebními spořitelny. Nejnižší náklady pro klienta představuje nabídka Raiffeisen stavební spořitelny, a.s.

Hypoteční úvěr

Za pomoci hypotečního úvěru může též klient získat 100 % finančních prostředků ihned za účelem pořízení vlastního bydlení. K tomuto slouží 100 % hypotéky, které nabízejí hypoteční banky. Ovšem financovat až do 100 % hodnoty zastavené nemovitosti neumožňují všechny banky na českém bankovním trhu, proto je v porovnání hypotečních bank uvedeném níže vybrány takové banky které tuto službu čerpání až do 100 % zprostředkovávají.

Pro ukázkový výpočet modelového příkladu jsem si vybral jednu z již dlouhodobě zavedených bank poskytující hypoteční úvěry a to Hypoteční banku, a.s. Na konci výpočtu si také ukážeme srovnání několika hypotečních bank pro přehled konkurenčních nabídek.

V modelovém výpočtu se budeme snažit co nastavit dobu splatnosti hypotéky na co nejkratší dobu dle možností volných peněžních prostředků klienta, abychom tímto krokem co nejvíce snížili úrokové náklady.

Parametry hypotečního úvěru:

Výše hypotečního úvěru:	2 500 000 Kč
Název hypotečního úvěru:	Hypoteční úvěr do 100 %
Úroková sazba:	4,49 % p.a.
Doba fixace úrokové sazby:	5 let
Doba splatnosti:	22 let
Měsíční splátka:	14 921 Kč
Čerpání hypotečního úvěru:	1.1.2012

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem:

Poplatek za vyřízení hypotečního úvěru	15 000 Kč
Odhad bytové jednotky	3 500 Kč
<u>Vedení a správa úvěrového účtu</u> 150 Kč x 264 měsíců	<u>39 600 Kč</u>
Celkem poplatky	58 100 Kč

Průběh hypotečního úvěru, vývoj splácení úroků a jistiny a možné daňové úspory nalezneme v příloze č. 10

Celkové náklady hypotečního úvěru:

Celkem poplatky	58 100,00 Kč
Splátky jistiny úvěru	2 500 000,00 Kč
<u>Úroky z úvěru</u>	<u>1 439 110,60 Kč</u>
Celkové náklady hypotečního úvěru	3 997 210,60 Kč
Daňová úspora 15 % ze zaplacených úroků HÚ	215 866,60 Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory	3 781 344,00 Kč

I v tomto případě vidíme taky vysoké poplatky za vyřízení hypotečního úvěru, ovšem pokud klient touží pořídit si vlastní bydlení pomocí úvěrového produktu, musí tuto vstupní investici uhradit. U toho výpočtu je možné si povšimnout již nižších celkových nákladů oproti předešlé variantě ve formě stavebního spoření.

Nyní si můžeme přehledně v tabulce porovnat konkurenční nabídky čtyř hypotečních bank na tento modelový příklad klienta.

Tabulka 7-2 Klient 1 - Konkurenční nabídky hypotečního úvěru při financování bydlení ihned

Banka	HB, a.s.	KB, a.s.	ČS, a.s.	Raiffeisenbank
Úroková sazba p.a.	4,49%	4,19%	3,74%	5,69%
Poplatky celkem	58 100 Kč	46 000 Kč	46 100 Kč	68 100 Kč
Úrok celkem	1 439 111 Kč	1 330 881 Kč	1 171 655 Kč	1 888 194 Kč
Náklady celkem	3 997 211 Kč	3 876 881 Kč	3 717 755 Kč	4 456 294 Kč
Daňová úspora 15% ze zaplacených úroků	215 867 Kč	199 632 Kč	175 748 Kč	283 229 Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory	3 781 344 Kč	3 677 249 Kč	3 542 007 Kč	4 173 065 Kč

Zdroj: vlastní tvorba

Z tabulky 7-2, vidíme srovnání nabídky zadaného modelového příkladu. V úrokových sazbách jsou zahrnuta všechna úroková zvýhodnění, které jednotlivé banky poskytují. Úrokové zvýhodnění lze získat v reklamních akcích hypotečních bank, za souběžné vedení běžného účtu v rámci banky, za pojištění nemovitosti, domácnosti či proti schopnosti splácet. Při tomto modelovém případě je nejvýhodnější nabídka od České spořitelny s úrokovou sazbou 3,74 % p.a.

Kombinace stavebního spoření a hypotečního úvěru

Tuto kombinaci lze použít v situaci, kdy klient myslí na tzv. zadní vrátka a nechce na sebe vázat riziko nadměrné zvýšení úrokové sazby poté, co klientovi skončí první fixace. Klient si chce ponechat určitou flexibilní rezervu ve svých volných měsíčních prostředcích. Nechce mít nastavenou výši měsíčního závazku na hranici svých volných prostředků. Ovšem v současné době se nebrání všechny tyto prostředky využít k financování vlastního bydlení.

V této situaci přistupujeme ke kroku, kdy klient bude opět účastníkem hypotečního úvěru, kterým zafinancuje 100 % hodnoty pořizovaného vlastního bydlení, ale u tohoto hypotečního úvěru prodloužíme splatnost na 30 let, oproti minulému příkladu kdy splatnost byla pouze 22 let. Zvýšením doby splatnosti se sníží měsíční splátka hypotečního úvěru a tím klientovi zůstanou stále volné prostředky, které se uloží na smlouvu o stavebním spoření, kde se budou zhodnocovat. Pokud nastane klientovi jakákoliv nečekaná situace, kdykoliv může spoření na smlouvu o stavebním spoření přerušit. A vyrovnává se se splácením nižší hypoteční splátky, kterou musí uhradit. V opačném případě by o vlastní bydlení přišel.

Opět budeme uvažovat pro modelový výpočet se 100 % hypotečním úvěrem od Hypoteční banky, a.s.. Úvěr ze stavebního spoření budeme v ukázkovém příkladu uvažovat v tarifu Invest standardní od Českomoravské stavební spořitelny, a.s.

Příčemž u hypotečního úvěru budeme volit fixaci na 6 let, abychom dosáhli stejného časového intervalu, který nám umožňují pravidla stavebního spoření, kde je nutné dodržet 6ti letou spořicí část.

Parametry hypotečního úvěru:

Výše hypotečního úvěru:	2 500 000 Kč
Název hypotečního úvěru:	Hypoteční úvěr do 100 %
Úroková sazba:	4,49 % p.a.
Doba fixace úrokové sazby:	6 let
Doba splatnosti:	24 let
Čerpání hypotečního úvěru:	1.1.2012

Splátka hypotečního úvěru je nastavena odlišně v průběhu jednotlivých etap fixací, ovšem v zásadě jsem se snažil dodržovat nikterak odlišnou hodnotu, proto aby klient mohl spořit 2 250 Kč na účet stavební spořitelny. Abych zachoval přibližně stejnou splátku hypotečního úvěru v jednotlivých etapách, musel jsem postupně po jednotlivých etapách snižovat dobu splatnosti hypotečního úvěru. V první etapě doba splatnosti 30 let, v druhé etapě již je doba splatnosti 21 let, ve třetí etapě je doba splatnosti nastavena na 14 let a v poslední čtvrté etapě činí doba splatnosti 6 let. Postupné snížení doby splatnosti má za příčinu přizpůsobení doby splatnosti na 24 let z původních 30ti let.

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem:

Poplatek za vyřízení hypotečního úvěru	15 000 Kč
Odhad bytové jednotky	3 500 Kč
<u>Vedení a správa úvěrového účtu</u>	<u>150 Kč x 288 měsíců</u>
	43 200 Kč
Celkem poplatky	61 700 Kč

Smlouva o stavebním spoření bude sloužit jako spořicí část rozdílu měsíční splátky při splatnosti 30 a 22 let. Což činí 2 269 Kč, přičemž budeme měsíčně vkládat na účet SS 1 800 Kč. Po 6-ti letech bude naspořenou částkou splacena část zůstatku HÚ.

Parametry smlouvy o stavebním spoření:

Cílová částka:	150 000 Kč
Tarifní varianta:	Invest standardní
Úroková sazba ve fázi spoření:	2,0 % p.a.
Doba spoření:	6 let
Efektivní úrok ve fázi spoření:	3,53 % p.a.
Cílová částka:	150 000 Kč
Pravidelný měsíční vklad	1 800 Kč
Vklady na SS:	126 240 Kč
Poplatky SS	3 360 Kč
Připsaná státní podpora	9 994 Kč
Úroky z vkladu	8 210,6 Kč
Daň z připsaných úroků 15 %	1 228 Kč
Zůstatek na konci stavebního spoření	143 216,6 Kč

Poplatky spojené se smlouvou o stavebním spoření:

Uzavření smlouvy o stavebním spoření s CC 150 tis. Kč	1 500 Kč
Vedení účtu stavebního spoření 310 Kč za rok	1 860 Kč
Celkem poplatky	3 360 Kč

Smlouva o stavebním spoření za období splácení hypotečního úvěru bude uzavřena celkem 4 krát ve stejné konfiguraci, přičemž poplatek za uzavření byl zohledněn pouze jednou a to díky tomu, že v každé smlouvě bude přiznána dodatečná státní podpora + dodatečně připsané úroky. Tato suma bude dostatečná pro pokrytí nákladů na poplatek za uzavření budoucí smlouvy o stavebním spoření. Poplatek za vedení smlouvy o SS, jak je zmíněno výše, je započítán v celkovém zůstatku smlouvy o SS.

V tabulce, kterou nalezneme v příloze č. 11 vidíme vývoj průběhu kombinace stavebního spoření s hypotečním úvěrem, kde stavební spoření vystupuje jako spořicí prvek pro zhodnocování volných peněžních prostředků klienta a hypoteční úvěr vystupuje jako úvěrový prvek, který klientovi poskytne finance pro pořízení bydlení.

Celkové náklady kombinace stavebního spoření a hypotečního úvěru

Celkem poplatky HÚ:	61 700,00 Kč
Splátky jistiny úvěru:	2 070 350,54 Kč
Úroky z úvěru:	1 612 740,07 Kč
Celkem vklady na SS (4 x 126 240 Kč)	504 960,00 Kč
Celkem poplatky SS (4 x 3 360 Kč)	13 440,00 Kč
Připsaná státní podpora (4 x 9 994 Kč)	39 976,00 Kč
Úroky z vkladu (4 x 8 210,60 Kč)	32 842,40 Kč
Daň z připsaných úroků 15 % (4 x 1228 Kč)	4 912,00 Kč
Umořené výnosy ze stavebního spoření (4 x 143 216,60 Kč)	572 866,40 Kč
<u>Zůstatek na účtu stavebního spoření:</u>	<u>- 143 216,60 Kč</u>
Celkové náklady:	4 187 880,41 Kč
Z toho:	
-Náklady zaplacené klientem:	4 119 974,01 Kč
-Úroky z vkladů po odvedení daně 15%	27 930,40 Kč
-Připsaná státní podpora	39 976,00 Kč
 Daňová úspora 15 % ze zaplacených úroků HÚ:	 241 911,01 Kč
 Celkové náklady po odečtení daňové úspory:	 3 945 969,40 Kč
Náklady zaplacené klientem po odečtení daňové úspory	3 878 063,00 Kč

Ve výsledku kombinace stavebního spoření a hypotečního úvěru můžeme vidět překvapivý výsledek, protože při relativně nižším riziku, které klient podstupuje při závazku splácet splátky úvěru, jsme se touto kombinací dostali v této kategorii financování ihned k částce, která převyšuje celkové náklady použití samostatného produktu hypotečního úvěru, avšak výsledek je významně nižší než celkové náklady stavebního spoření. Výhoda této kombinace spočívá i v budoucím vývoji úrokových sazeb, jak jsme si již naznačili v teoretické části, pokud by se v následujícím časovém horizontu zvedly sazby HÚ, lze při době fixace hypoteční úvěr splatit úvěrem ze SS.

7.1.2 *Financování za 5 let*

V této podkapitole se dostáváme k situaci, která se již od počátku jeví méně nákladná, ovšem výsledky si ukážeme až po řešení modelových příkladů. Klient při financování bydlení za 5 let má možnost si uspořít jisté vlastní finanční zdroje, které může použít jako část na financování vlastního bydlení. V předešlé kapitole, kde si klient pořídil vlastní bydlení ihned, musel od počátku splácet cca 15tis. Kč. Nyní budeme počítat, že klient plánuje bydlet za 5 let, tudíž si již nyní začne pravidelně odkládat ze svého měsíčního rozpočtu 8 000 Kč, které bude efektivně investovat. Opět si vypočítáme tři možnosti financování a to stavební spoření, hypoteční úvěr s investičním programem a kombinaci produktů (Stavebního spoření, hypotečního úvěru a investičního programu).

Stavební spoření

Pokud klient využije jako zdroje financování stavební spoření a jeho nástroje, tj. překlenovací úvěr a úvěr ze stavebního spoření, bude moci nyní čerpat výhody, které plynou z principu stavebního spoření, který jsme si uvedli v teoretické části, řekli jsme, že klient si musí úvěr ze stavebního spoření zasloužit, tím že bude po nějakou dobu spořit na účet stavebního spoření. Nyní si ukážeme, v jaké je klient situaci, pokud si bude na smlouvu o stavebním spoření pravidelně ukládat 8 000 Kč a poté si po 5 letech vyčerpá finanční prostředky ve výši 2,5 mil. Kč.

Opět pro výpočet ukázkového příkladu použijeme metodiku a software Českomoravské stavební spořitelny, a.s. Poté si uvedeme opět srovnání konkurenčních nabídek stavebních spořitelen působících na trhu ČR.

Výpočet bude uzpůsoben ve fázi úvěru volným měsíčním prostředkům klienta.

Parametry smlouvy o stavebním spoření:

Cílová částka:	2 500 000 Kč
Tarifní varianta:	Perspektiv dlouhodobá
Úroková sazba vkladu:	2,0 % p.a.
Úroková sazba MÚ:	4,8 % p.a. (akce, běžně 5,7 % p.a.)
Úroková sazba Ú:	4,8 % p.a.
Datum uzavření:	1.1.2012
Čerpání MÚ:	1.1.2017
Přidělení CČ:	1.12.2023
Splacení úvěru:	1.8.2037
Celková doba splatnosti:	27 let

Poplatky spojené s úvěrem a meziúvěrem ze stavebního spoření:

Uzavření smlouvy o stavebním spoření s CČ 2,5 mil. Kč		15 000 Kč
Vyřízení meziúvěru ve výši 2,5 mil. Kč		25 000 Kč
Odhad bytové jednotky		3 500 Kč
Vedení a správa účtu stavebního spoření	310 Kč x 27 let	8 370 Kč
Vedení a správa meziúvěrového účtu	310 Kč x 7 let	2 170 Kč
Celkem poplatky		54 040 Kč

Vývoj stavebního spoření při financování ihned na časové ose nalezneme v příloze č. 12.

Celkové náklady úvěru ze stavebního spoření:

Celkem vklady na SS	780 284,00 Kč
Celkem poplatky SS	54 040,00 Kč
Připsaná státní podpora	22 000,00 Kč
Úroky z vkladu	119 584,90 Kč
Daň z připsaných úroků 15 %	17 937,70 Kč
Úroky z meziúvěru:	819 666,70 Kč
(Úroky z úvěru:	572 385,80 Kč)
<u>Splátky úvěru:</u>	<u>2 178 367,90 Kč</u>
Celkové náklady úvěru a meziúvěru:	3 956 004,90 Kč
Z toho:	
-Náklady zaplacené klientem	3 832 357,70 Kč
-Úroky z vkladů po odvedení daně z příjmu 15%	101 647,20 Kč
-Připsaná státní podpora	22 000,00 Kč

Daňová úspora 15 % ze zaplacených úroků z MÚ a Ú: 208 807,90 Kč

Celkové náklady po odečtení daňové úspory: **3 747 197,00 Kč**

Náklady zaplacené klientem po odečtení daňové úspory **3 623 549,80 Kč**

Ve výsledku vidíme splněný předpoklad, který jsme již naznačili na začátku tohoto výpočtu. Pokud klient spoří na účet stavebního spoření 5 let a poté až čerpá finanční prostředky, celkové náklady jsou znatelně nižší oproti variantě čerpání financí ze stavebního spoření ihned.

Tabulka 7-3 Klient 1 - Srovnání nabídky SS při financování bydlení za 5 let

Banka	ČMSS, a.s.	SSŠ, a.s.	Wüstenrot	Raiffeisen
Úroková sazba vkladu	2,00%	2,00%	1,00%	1,00%
Úroková sazba překl. úvěru	4,80%	5,30%	5,30%	4,30%
Úroková sazba ze úvěru SS	4,80%	4,75%	3,70%	3,50%
Poplatky celkem	54 040 Kč	29 510 Kč	55 650 Kč	38 470 Kč
Úrok úvěru celkem	1 392 053 Kč	1 503 845 Kč	1 559 205 Kč	1 404 982 Kč
Náklady celkem	3 956 005 Kč	4 033 355 Kč	4 114 855 Kč	3 943 452 Kč
Daňová úspora 15%	208 808 Kč	225 577 Kč	233 881 Kč	210 747 Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory	3 747 197 Kč	3 807 778 Kč	3 880 974 Kč	3 732 705 Kč
Náklady zaplacené klientem	3 832 358 Kč	3 924 956 Kč	4 049 512 Kč	3 819 401 Kč
Náklady zaplacené klientem po odečtení daňové úspory	3 623 550 Kč	3 699 379 Kč	3 815 631 Kč	3 608 654 Kč

Zdroj: vlastní tvorba

V tabulce 7-3 opět vidíme, že svojí nejnižší nabídkou opět zvítězila Raiffeisen stavební spořitelna, a.s. jakož ve variantě financování ihned.

Hypoteční úvěr a investiční program

Hypoteční úvěr ve způsobu financování bydlení za 5 let si klient již také nemusí brát 100 %, díky naspořeným financím, které bude po dobu 5 ti let pravidelně vkládat do investičního programu s pravidelným zamykáním zisků, investiční program Horizont invest od investiční společnosti Conseq Investment management, a.s.. Přičemž po dobu 5 ti let budeme pravidelně investovat měsíčně úložku 8 000 Kč.

Nyní si vypočítáme hodnotu investičního programu Horizont Invest po 5ti letech.

Parametry investičního programu:

Distributor:	Conseq Investment management, a.s.
Název programu:	Horizont Invest
Způsob alokace:	Pravidelné zamykání zisků
Portfolio investic:	Dynamické
Investiční horizont:	5 let
Průměrné roční zhodnocení dynamické složky:	9 %
Průměrné roční zhodnocení konzervativní složky:	4 %
Průměrné roční zhodnocení:	4,45 %
Pravidelný měsíční vklad:	8 000 Kč
Vstupní poplatek	16 724 Kč

Stanovení výnosu investičního programu:

Hodnota investičního programu při předpokládaném zhodnocení	518 285 Kč
Celkem vloženo finančních prostředků 5 x 12 x 8 000	- 463 276 Kč
Poplatky	- 16 724 Kč
Celkový výnos investičního programu	38 285 Kč

Na konci investičního horizontu činí hodnota investice 518 285 Kč, což činí 20 % hodnoty pořizovaného vlastního bydlení. Nyní bude klientovi postačovat hypoteční úvěr do 80 % hodnoty zastavované nemovitosti.

Pro modelový příklad použijeme znovu hypoteční úvěr od Hypoteční banky, a.s. Dobu splatnosti nastavíme co nejnižší, ovšem dle možností klienta. Na závěr výpočtu si opět srovnáme nabídku konkurenčních hypotečních bank.

Parametry hypotečního úvěru:

Výše hypotečního úvěru:	1 982 000 Kč
Název hypotečního úvěru:	Hypoteční úvěr do 85 %
Úroková sazba:	3,59 % p.a.
Doba fixace úrokové sazby:	5 let
Doba splatnosti:	14 let
Měsíční splátka:	15 027 Kč
Čerpání hypotečního úvěru:	1.1.2012

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem:

Poplatek za vyřízení hypotečního úvěru	11 892 Kč
Odhad bytové jednotky	3 500 Kč
Vedení a správa úvěrového účtu	150 Kč x 168 měsíců
Celkem poplatky	25 200 Kč
	40 592 Kč

Průběh hypotečního úvěru, vývoj splácení úroků a jistiny a možné daňové úspory nalezneme v příloze č. 13

Náklady hypotečního úvěru:

Celkem poplatky HÚ:	40 592,00 Kč
Splátky jistiny úvěru:	1 982 000,00 Kč
Úroky z úvěru:	542 524,83 Kč
Celkové náklady hypotečního úvěru:	2 565 116,83 Kč

Daňová úspora 15 % ze zaplacených úroků HÚ:	81 378,73 Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory:	2 483 738,10 Kč

Celkové náklady financování hypotečním úvěrem:

Hodnota investičního programu Conseq Horizont invest	518 285,00 Kč
Náklady hypotečního úvěru	2 483 738,10 Kč
Celkové náklady financování HÚ + Conseq	3 002 023,10 Kč
Z toho: -Náklady zaplacené klientem	2 963 738,10 Kč
-Výnos investičního programu Conseq	38 285,00 Kč

Z výsledků je patrné, že využití investičního programu pro spoření vlastních investic na 5 let výrazně snížilo náklady hypotečního úvěru.

Nyní si srovnáme nabídku hypotečního úvěru u konkurenčních bank, přičemž i stanovíme i celkové náklady na pořízení bydlení za 5 let při použití hodnoty investičního programu po 5 ti letém investičním horizontu.

Tabulka 7-4 Klient 1 - Konkurenční nabídky hypotečního úvěru při financování bydlení za 5 let

Banka	HB, a.s.	KB, a.s.	ČS, a.s.	Raiffeisenbank
Úroková sazba	3,59%	3,59%	3,69%	3,79%
Poplatky celkem	40 592 Kč	31 600 Kč	31 700 Kč	48 520 Kč
Úrok celkem	542 525 Kč	542 525 Kč	558 813 Kč	575 163 Kč
Náklady celkem	2 565 117 Kč	2 556 125 Kč	2 572 513 Kč	2 605 683 Kč
Daňová úspora 15% ze zaplacených úroků	81 379 Kč	81 379 Kč	83 822 Kč	86 274 Kč
Náklady celkem po odečtení daňové úspory	2 483 738 Kč	2 474 746 Kč	2 488 691 Kč	2 519 409 Kč
Hodnota investičního programu Conseq Invest Horizont	518 285 Kč			
Celkové náklady financování HÚ+Conseq	3 002 023 Kč	2 993 031 Kč	3 006 976 Kč	3 037 694 Kč
Výnos investičního programu	38 285 Kč			
Náklady financování pro klienta	2 963 738 Kč	2 954 746 Kč	2 968 691 Kč	2 999 409 Kč

Zdroj: vlastní tvorba

Při srovnání konkurenčních bank si můžeme povšimnout, že díky nejnižší úrokové sazbě a nejnižší úrovni poplatků za pořízení hypotečního úvěru toto porovnání vyhrála Komerční banka, a.s. s celkovými náklady financování 2 993 031 Kč. Uvedené úrokové sazby jsou minimální možné pro daného klienta. V úrokových sazbách jsou započteny slevy za vedení běžného účtu, pojištění schopnosti splácet a pojištění nemovitosti či domácnosti.

Kombinace stavebního spoření, hypotečního úvěru a investičního programu

Na rozdíl od minulé metody výpočtu financování ihned, během tohoto výpočtu musíme mezi kombinaci hypotečního úvěru a stavebního spoření zařadit i investiční program. Stavební spoření bude v tomto řešení sloužit jako zhodnocovací prostředek, ovšem pouze efektivní částky, která nám přinese nejvyšší zisk, zbytek volných prostředků sloužících pro investici do bydlení bude po dobu 5ti let ukládáno do investičního programu Horizont Invest od Conseq Investment management, a.s..

Na stavební spoření budeme od počátku ukládat pravidelné měsíční vklady ve výši 1 800 Kč, tyto vklady budeme na stavební spoření ukládat po dobu 8 let. Takové časové rozdělení je voleno dle nutné době spoření na stavebním spoření a to 6 let, přičemž klient chce pořídit bydlení za 5 let, nelze stavební spoření ukončit, jinak bychom přišli o doposud připsanou státní podporu, a tak nastavíme fixaci hypotečního úvěru na 3 roky, poté bude část hypotečního úvěru splaceno zůstatkem na spořicímu účtu stavebního

spoření a bude zřízena nová smlouva o stavebním spoření ve stejné konfiguraci, kde opět poukazovat vklady ve výši rozdílu splátky hypotečního úvěru z předešlého příkladu a splátky hypotečního úvěru s delší dobou splatnosti.

Investiční program bude sloužit k ukládání pravidelného měsíčního vkladu 6 200 Kč po investiční horizont 5 let. Po 5 letech hodnotu investičního programu použijeme jako část vlastních zdrojů pro pořízení bydlení. Poté určitý podíl investic budeme dále ukládat do investičního programu na dobu 12ti let, poté bude opět touto hodnotou investičního programu splacena část zůstatku hypotečního úvěru.

Parametry investičního programu:

Distributor	Conseq Investment management, a.s.
Název programu	Horizont Invest
Způsob alokace	Pravidelné zamykání zisků
Portfolio investic	Dynamické
Průměrné roční zhodnocení dynamické složky	9 %
Průměrné roční zhodnocení konzervativní složky	4 %

Etapa spoření:

Investiční horizont	5 let
Pravidelný měsíční vklad	6 200 Kč
Průměrné roční zhodnocení	4,59 %
Vstupní poplatek	12 961 Kč
Hodnota investičního programu	400 131 Kč

Etapa 1:

Investiční horizont	3 roky
Pravidelný měsíční vklad	3 691 Kč
Průměrné roční zhodnocení	4,53 %
Vstupní poplatek	4 901 Kč
Hodnota investičního programu	136 270 Kč

Etapa 2:

Investiční horizont	6 let
Pravidelný měsíční vklad	3 608 Kč
Průměrné roční zhodnocení	4,89 %
Vstupní poplatek	9 582 Kč
Hodnota investičního programu	287 570 Kč

Etapa 3:

Investiční horizont	6 let
Pravidelný měsíční vklad	4 137 Kč
Průměrné roční zhodnocení	4,89 %
Vstupní poplatek	10 987 Kč
Hodnota investičního programu	329 733 Kč

Stanovení výnosu investičního programu ve spořicí etapě:

Hodnota investičního programu při předpokládaném zhodnocení	400 131 Kč
Celkem vloženo finančních prostředků	- 359 039 Kč
<u>Poplatky</u>	<u>- 12 961 Kč</u>
Celkový výnos investičního programu	28 131 Kč

Na konci investičního horizontu činí hodnota investice 400 131 Kč, což činí 16 % hodnoty pořízovaného vlastního bydlení. Nyní bude klientovi postačovat hypoteční úvěr do 84 % hodnoty zastavované nemovitosti.

Opět budeme uvažovat pro modelový výpočet s 85 % HÚ od Hypoteční banky, a.s.. Úvěr ze SS v ukázkovém příkladu uvažujeme v tarifu Invest standardní od ČMSS, a.s.

U hypotečního úvěru volíme první období fixace po 3 letech, ostatní následující období fixace budeme uvažovat 6 let, abychom dosáhli stejného časového intervalu, který nám umožňují pravidla stavebního spoření, kde je nutné dodržet 6ti letou spořicí část. Ovšem je možné 6ti letou fixaci rozdělit na dvakrát tříletou fixaci.

Parametry hypotečního úvěru:

Výše hypotečního úvěru	2 100 000 Kč
Název hypotečního úvěru	Hypoteční úvěr do 85 %
Úroková sazba	3,59 % p.a.
Doba fixace úrokové sazby	3, 6 let
Doba splatnosti	30 let
Čerpání hypotečního úvěru	1.1.2012
Měsíční splátka	-Etapa 1 9 536 Kč
	-Etapa 2 9 619 Kč
	-Etapa 3 9 090 Kč

Splátka hypotečního úvěru je nastavena odlišně v průběhu jednotlivých etap fixací, ovšem v zásadě jsem se snažil dodržovat nikterak odlišnou hodnotu, proto aby klient mohl spořit 1 800 Kč na účet stavební spořitelny a zbytek rozdílu splátky samotného HÚ a kombinace financování bude investováno do investičního programu Conseq. Abych zachoval přibližně stejnou splátku hypotečního úvěru v jednotlivých etapách, musel jsem postupně po jednotlivých etapách snižovat dobu splatnosti hypotečního úvěru. V první etapě doba splatnosti 30 let, v druhé etapě již je doba splatnosti 22 let a v poslední třetí etapě činí doba splatnosti 9 let. Postupné snížení doby splatnosti má za příčinu přizpůsobení doby splatnosti na 15 let z původních 30ti let.

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem:

Poplatek za vyřízení hypotečního úvěru	12 600 Kč
Odhad bytové jednotky	3 500 Kč
<u>Vedení a správa úvěrového účtu</u>	<u>150 Kč x 180 měsíců 27 000 Kč</u>
Celkem poplatky	43 100 Kč

Smlouva o stavebním spoření bude i v této kombinaci financování sloužit jako spořicí část rozdílu měsíční splátky při splatnosti 30 a 14 let, přičemž budeme měsíčně vkládat na účet stavebního spoření 1 800 Kč abychom dosáhli nejvyšší spořicí efektivity tohoto produktu. V prvním případě po osmi, v dalších po šesti letech bude vždy naspořenou částkou splacena část zůstatku hypotečního úvěru.

Parametry smlouvy o stavebním spoření:

Tarifní varianta:	Invest standardní
Úroková sazba ve fázi spoření:	2,0 % p.a.

Etapa spoření:

Cílová částka:	200 000 Kč
Pravidelný měsíční vklad	1 800 Kč
Doba spoření:	8 let
Vklady na SS:	168 320 Kč
Poplatky SS	4 480 Kč
Připsaná státní podpora	13 943 Kč
Úroky z vkladu	14 842,2 Kč
Daň z připsaných úroků 15 %	2 222 Kč
Zůstatek na konci stavebního spoření	194 883,2 Kč

Etapa 1 - 3:

Cílová částka:	150 000 Kč
Pravidelný měsíční vklad	1 800 Kč
Doba spoření:	6 let
Vklady na SS:	126 240 Kč
Poplatky SS	3 360 Kč
Připsaná státní podpora	9 994 Kč
Úroky z vkladu	8 210,6 Kč
Daň z připsaných úroků 15 %	1 228 Kč
Zůstatek na konci stavebního spoření	143 216,6 Kč

Poplatky spojené se smlouvou o stavebním spoření:

Uzavření smlouvy o stavebním spoření (1 x 2 000 Kč + 2 x 1 500 Kč)	5 000 Kč
Vedení účtu stavebního spoření 310 Kč za rok (20 x 310 Kč)	6 200 Kč
Celkem poplatky	11 200 Kč

Smlouva o stavebním spoření za období splácení hypotečního úvěru bude uzavřena celkem 2 krát ve stejné konfiguraci, přičemž poplatek za uzavření bude zohledněn nyní pokaždé, ovšem vždy bude zaplacen z dodatečně vyplacené státní podpory.

V tabulce, kterou nalezneme v příloze č. 14 vidíme vývoj průběhu kombinace stavebního spoření a investičního programu s hypotečním úvěrem, kde stavební spoření a investiční program vystupuje jako spořicí prvek pro zhodnocování volných peněžních prostředků klienta z co nejvyšší efektivitou a hypoteční úvěr vystupuje jako úvěrový prvek, který klientovi poskytne finance pro pořízení vlastního bydlení. Zůstatek

hypotečního úvěru je při fixaci vždy splacen naspořenou částkou na stavebním spoření a vyšší hodnoty investičního programu.

Celkové náklady kombinace stavebního spoření a investičního programu s hypotečním úvěrem

Celkem poplatky HÚ	43 100,00 Kč
Splátky jistiny úvěru	1 028 188,48 Kč
Úroky z úvěru	662 109,32 Kč
Celkem vklady na SS (1 x 168 320 Kč + 2 x 126 240 Kč)	420 800,00 Kč
Celkem poplatky SS (1 x 4 480 Kč + 2 x 3 360 Kč)	11 200,00 Kč
Připsaná státní podpora (1 x 13 943 Kč + 2 x 9 994 Kč)	33 931,00 Kč
Úroky z vkladu (1 x 14 842,2 Kč + 2 x 8 210,6 Kč)	31 263,40 Kč
Daň z připsaných úroků 15 % (1 x 2 222 Kč + 2 x 1 228 Kč)	4 678,00 Kč
Umořené výnosy ze stavebního spoření	481 316,40 Kč
Vklady do investičního programu Conseq	1 024 085,00 Kč
Poplatky celkem investičního programu Conseq	38 431,00 Kč
Výnosy investičního programu Conseq	91 188,00 Kč
<u>Zůstatek na účtu stavebního spoření a investičního programu</u>	<u>- 163 255,68 Kč</u>
Celkové náklady:	3 205 162,52 Kč
Z toho:	
-Náklady zaplacené klientem	3 053 458,12 Kč
-Úroky z vkladů po odvedení daně 15%	26 585,40 Kč
-Připsaná státní podpora	33 931,00 Kč
-Výnosy investičního programu Conseq	91 188,00 Kč
Daňová úspora 15 % ze zaplacených úroků HÚ:	99 316,40 Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory:	3 105 846,12 Kč
Náklady zaplacené klientem po odečtení daňové úspory	2 954 141,72 Kč

Ve výsledku kombinace stavebního spoření a investičního programu Invest horizont od společnosti Conseq s hypotečním úvěrem můžeme vidět výsledek odlišný od předešlé varianty financování ihned, kdy tato kombinace je finančně méně nákladná pro klienta než financování hypotečním úvěrem a financování za pomoci stavebního spoření. Navíc můžeme podotknout, že varianta kombinace produktů přináší snížené riziko oproti budoucímu vývoji úrokových sazeb.

7.1.3 Financování za 10 let

Klient, který si plánuje pořídit vlastní bydlení za 10 let, má svoji budoucnost dokonale naplánovanou, přičemž tímto plánováním ušetří na ceně nového bydlení nemalé náklady. V tomto výpočtu budeme uvažovat odkládání 8tis. Kč měsíčně po dobu 10 let. Ze všech možných variant výpočtu se tato situace, kdy klient si na své vlastní bydlení spoří 10 let, může jevit nejvýhodněji, ovšem výsledky si ověříme na jednotlivých výpočtech. Opět výpočet realizují za pomoci tří různých možností financování, prvním produktem bude financování stavebním spořením a následným úvěrem za stavebního spoření, případně překlenovacím úvěrem, druhou možností financování bude investování po dobu 10 let do investičního programu Horizont Invest od investiční

společnosti Conseq a následné využití hypotečního úvěru, jako poslední možnost financování zvolíme kombinaci stavebního spoření, investičního programu a hypotečního úvěru.

Stavební spoření

Stejně jako v minulých příkladech využijeme možnost financování stavebním spořením, přičemž na tomto příkladu si ukážeme již využití stavebního spoření s úvěrem ze stavebního spoření, klient za dobu 10 let naspoří více než 40 % cílové částky, proto není třeba využít nabídku překlenovacího úvěru a tím klient ušetří náklady za úroky z poskytnutého překlenovacího úvěru. Klient se dostane do etapy kdy si za své pravidelné spoření „zaslouží“ levný úvěr ze stavebního spoření. Klient bude pravidelně ukládat na účet stavebního spoření 8 000 Kč měsíčně a po 10-ti letech vyčerpá zbytek cílové částky pomocí úvěru ze stavebního spoření.

Pro výpočet ukázkového příkladu použijeme metodiku a software Českomoravské stavební spořitelny, a.s. Poté si uvedeme opět srovnání konkurenčních nabídek stavebních spořitelen působících na trhu ČR.

Výpočet bude uzpůsoben ve fázi úvěru volným měsíčním prostředkům klienta.

Parametry smlouvy o stavebním spoření:

Cílová částka	2 500 000 Kč
Tarifní varianta	Invest standard
Úroková sazba vkladu	2,0 % p.a.
Úroková sazba úvěru	4,8 % p.a.
Datum uzavření	1.1.2012
Čerpání úvěru	1.1.2022
Splacení úvěru	1.5.2032
Celková doba splatnosti	11 let

Poplatky spojené s úvěrem ze stavebního spoření:

Uzavření smlouvy o stavebním spoření s CC 2,5 mil. Kč	15 000 Kč
Odhad bytové jednotky	3 500 Kč
Vedení a správa účtu stavebního spoření 310 Kč x 21 let	6 510 Kč
Celkem poplatky	25 010 Kč

Časový průběh stavebního spoření je přehledně znázorněn v tabulce v příloze č. 15

Celkové náklady úvěru ze stavebního spoření:

Celkem vklady na SS	934 990,00 Kč
Celkem poplatky SS	25 010,00 Kč
Připsaná státní podpora	18 000,00 Kč
Úroky z vkladu	99 000,20 Kč
Daň z připsaných úroků 15 %	14 844,00 Kč

(Úroky z úvěru:	387 778,50 Kč)
Splátky úvěru:	1 847 132,30 Kč
Celkové náklady úvěru a meziúvěru:	2 909 288,50 Kč
Z toho:	
-Náklady zaplacené klientem	2 807 132,30 Kč
-Úroky z vkladů po odvedení daně z příjmu 15%	84 156,20 Kč
-Připsaná státní podpora	18 000,00 Kč
Daňová úspora 15 % ze zaplacených úroků z MÚ a Ú:	58 166,80 Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory:	2 851 121,70 Kč
Náklady zaplacené klientem po odečtení daňové úspory	2 748 965,50 Kč

Celkové zaplacené náklady oproti předchozím variantám financování ihned a financování za 5 let jsou značně nižší. Splněn je předpoklad, který jsme na začátku naznačili, že pravidelným spořením vlastních prostředků s dostatečnou časovou rezervou před pořízením bydlení má za následek výrazné snížení nákladů.

Tabulka 7-5 Klient 1 - Srovnání nabídky SS při financování bydlení za 5 let

Banka	ČMSS	SSČS	Wüstenrot	Raiffeisen
Úroková sazba vkladu	2,00%	2,00%	1,00%	1,00%
Úroková sazba ze úvěru SS	4,80%	4,75%	3,70%	3,50%
Poplatky celkem	25 010 Kč	17 280 Kč	34 960 Kč	30 050 Kč
Úrok úvěru celkem	387 779 Kč	382 625 Kč	369 102 Kč	367 089 Kč
Náklady celkem	2 909 289 Kč	2 899 905 Kč	2 904 062 Kč	2 897 139 Kč
Daňová úspora 15%	58 167 Kč	57 394 Kč	55 365 Kč	55 063 Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory	2 851 122 Kč	2 842 511 Kč	2 848 697 Kč	2 842 076 Kč
Náklady zaplacené klientem	2 807 132 Kč	2 798 542 Kč	2 822 658 Kč	2 816 874 Kč
Náklady zaplacené klientem po odečtení daňové úspory	2 748 965 Kč	2 741 148 Kč	2 767 293 Kč	2 761 811 Kč

Zdroj: vlastní tvorba

Tabulka 7-5 prezentuje výsledky srovnání nabídek stavebních spořitelen na tuzemském trhu, přičemž v tomto případě zvítězila nabídka Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.

Hypoteční úvěr a investiční program

Pokud bude klient 10 let dopředu plánovat pořízení vlastního bydlení a bude měsíčně ukládat do investičního programu 8 000 Kč, je předpoklad, že za tuto dobu naspoří necelou polovinu požadované výše investice. Poté bude klientovi na zbytek částky postačovat čerpání klasického hypotečního úvěru, tím je schopen klient dosáhnout nejnižší úrovně úrokové sazby. Hypoteční úvěr bude financovat zbytek finančních prostředků, které klient nestihne za 10 let naspořit.

Nyní si vypočteme hodnotu investičního programu za 10 let při investici 8 000 Kč měsíčně.

Parametry investičního programu:

Distributor:	Conseq Investment management, a.s.
Název programu:	Horizont Invest
Způsob alokace:	Pravidelné zamykání zisků
Portfolio investic:	Dynamické
Investiční horizont:	10 let
Průměrné roční zhodnocení dynamické složky:	9 %
Průměrné roční zhodnocení konzervativní složky:	4 %
Průměrné roční zhodnocení:	5,21 %
Pravidelný měsíční vklad:	8 000 Kč
Vstupní poplatek	34 699 Kč

Stanovení výnosu investičního programu:

Hodnota investičního programu při předpokládaném zhodnocení	1 210 289 Kč
Celkem vloženo finančních prostředků	- 925 301 Kč
<u>Poplatky</u>	<u>- 34 699 Kč</u>
Celkový výnos investičního programu	250 289 Kč

Hodnota investičního programu po 10 letech činí 1 210 289 Kč, což je 48,4 % z celkové hodnoty pořízovaného bydlení. Přičemž nyní opět využijeme na financování zbytkové hodnoty bydlení hypoteční úvěr ve výši 51,6 %.

Pro modelový příklad použijeme znovu hypoteční úvěr od Hypoteční banky, a.s. Dobu splatnosti nastavíme co nejnižší, ovšem dle možností klienta. Na závěr výpočtu si opět srovnáme nabídku konkurenčních hypotečních bank. Průběh splácení úroků a jistiny HÚ a výše daňové úspory nalezneme v příloze č. 16.

Parametry hypotečního úvěru:

Výše hypotečního úvěru:	1 290 000 Kč
Název hypotečního úvěru:	Hypoteční úvěr do 85 %
Úroková sazba:	3,29 % p.a.
Doba fixace úrokové sazby:	5 let
Doba splatnosti:	14 let
Měsíční splátka:	13 816 Kč
Čerpání hypotečního úvěru:	1.1.2012

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem:

Poplatek za vyřízení hypotečního úvěru	7 740 Kč
Odhad bytové jednotky	3 500 Kč
<u>Vedení a správa úvěrového účtu</u>	<u>150 Kč x 108 měsíců</u>
Celkem poplatky	27 440 Kč

Náklady hypotečního úvěru:

Celkem poplatky HÚ:	27 440,00 Kč
Splátky jistiny úvěru:	1 290 000,00 Kč
Úroky z úvěru:	202 149,91 Kč
Celkové náklady hypotečního úvěru:	1 519 589,91 Kč

Daňová úspora 15 % ze zaplacených úroků HÚ:	30 322,49 Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory:	1 489 267,42 Kč

Celkové náklady financování hypotečním úvěrem:

Hodnota investičního programu Conseq Horizont invest	1 210 289,00 Kč
Náklady hypotečního úvěru	1 489 267,42 Kč
Celkové náklady financování HÚ + Conseq	2 699 556,42 Kč
Z toho: -Náklady zaplacené klientem	2 449 267,42 Kč
-Výnos investičního programu Conseq	250 289,00 Kč

Z výsledků výpočtu je vidět, že pokud klient 10 let spoří a zbytek peněžních prostředků financuje pomocí hypotečního úvěru se splatností 9 let, uspoří značnou část svých finančních prostředků při financování bydlení oproti předchozím variantám.

Nyní si srovnáme nabídku hypotečního úvěru u konkurenčních bank, přičemž i stanovíme i celkové náklady na pořízení bydlení za 10 let při použití hodnoty investičního programu při 10 ti letém investičním horizontu.

Tabulka 7-6 Klient 1 - Konkurenční nabídky HÚ při financování bydlení za 10 let

Banka	HB, a.s.	KB, a.s.	ČS, a.s.	Raiffeisenbank
Úroková sazba	3,29%	3,59%	3,39%	3,79%
Poplatky celkem	27 440 Kč	22 600 Kč	19 700 Kč	32 600 Kč
Úrok celkem	202 150 Kč	221 514 Kč	208 587 Kč	234 509 Kč
Náklady celkem	1 519 590 Kč	1 534 114 Kč	1 518 287 Kč	1 557 109 Kč
Daňová úspora 15%	30 322 Kč	33 227 Kč	31 288 Kč	35 176 Kč
Náklady celkem po odečtení daňové úspory	1 489 267 Kč	1 500 887 Kč	1 486 999 Kč	1 521 932 Kč
Hodnota investičního programu Conseq Invest Horizont	1 210 289 Kč			
Celkové náklady financování HÚ+Conseq	2 699 556 Kč	2 711 176 Kč	2 697 288 Kč	2 732 221 Kč
Výnos investičního programu	250 289 Kč			
Náklady na financování pro klienta	2 449 267 Kč	2 460 887 Kč	2 446 999 Kč	2 481 932 Kč

Zdroj: vlastní tvorba

Srovnání konkurenčních nabídek hypotečních bank vyhrála nabídka České spořitelny, a.s., díky nízkým poplatkům za vyřízení. Vítězná nabídka činí 2 446 999 Kč. Přičemž nejnižší nabídku úrokové sazby nabízí Hypoteční banka, a.s. a to 3,29 % p.a. Uvedené úrokové sazby jsou minimální možné pro daného klienta. V úrokových sazbách jsou započteny slevy za vedení běžného účtu, pojištění schopnosti splácet a pojištění nemovitosti či domácnosti.

Kombinace stavebního spoření, hypotečního úvěru a investičního programu

Při řešení této varianty financování budeme využívat stavební spoření a investiční program s pravidelným zamykáním výnosů jako spořicí produkty. Naspořenými financemi ze spořicí produktů budeme umořovat dluh hypotečního úvěru. Ve spořicí etapě klient ukládá finance v celkové výši 8 000 Kč na stavební spoření a investičního programu Horizont Invest od společnosti Conseq Investment management, a.s. po dobu 10 let, tyto finanční prostředky budou sloužit jako část z celkové hodnoty bydlení.

Na stavební spoření budeme spořit ve spořicí etapě 1 800 Kč měsíčně, přičemž tato částka přináší nejeфекtivnější zhodnocení stavebního spoření. Cílová částka v této etapě bude činit 251 000 Kč. V etapě 1 a 2 bude klient opět spořit 1 800 Kč měsíčně, aby využil zhodnocení vkladů. Cílová částka bude v těchto dvou etapách 150tis. Kč.

Klient bude do investičního programu Horizont Invest pravidelně ukládat ve spořicí etapě 6 200 Kč po dobu 10 let. V dalších etapách 1 a 2 bude klient pravidelně ukládat finanční prostředky ve výši původní splátky hypotečního úvěru po odečtení pravidelného vkladu na stavební spoření a splátky hypotečního úvěru. Vždy na konci jednotlivých etap bude předpokládanou hodnotou investičního programu splaceno část výše hypotečního úvěru.

Parametry investičního programu:

Distributor	Conseq Investment management, a.s.
Název programu	Horizont Invest
Způsob alokace	Pravidelné zamykání zisků
Portfolio investic	Dynamické
Průměrné roční zhodnocení dynamické složky	9 %
Průměrné roční zhodnocení konzervativní složky	4 %

Etapa spoření:

Investiční horizont	10 let
Pravidelný měsíční vklad	6 200 Kč
Průměrné roční zhodnocení	5,53 %
Vstupní poplatek	26 892 Kč
Hodnota investičního programu	937 974 Kč

Etapa 1:

Investiční horizont	6 let
Pravidelný měsíční vklad	3 598 Kč
Průměrné roční zhodnocení	4,89 %

Vstupní poplatek	9 556 Kč
Hodnota investičního programu	286 773 Kč

Etapu 2:

Investiční horizont	6 let
Pravidelný měsíční vklad	4 338 Kč
Průměrné roční zhodnocení	4,89 %
Vstupní poplatek	11 516 Kč
Hodnota investičního programu	345 594 Kč

Stanovení výnosu investičního programu ve spořicí etapě:

Hodnota investičního programu při předpokládaném zhodnocení	937 974 Kč
Celkem vloženo finančních prostředků	- 717 108 Kč
Poplatky	- 26 892 Kč
Celkový výnos investičního programu	193 974 Kč

Na konci investičního horizontu ve spořicí etapě činí hodnota investice 937 974 Kč, což činí 37,5 % hodnoty pořizovaného vlastního bydlení.

Parametry smlouvy o stavebním spoření:

Tarifní varianta:	Invest standardní
Úroková sazba ve fázi spoření:	2,0 % p.a.

Etapu spoření:

Cílová částka:	350 000 Kč
Pravidelný měsíční vklad	1 800 Kč
Doba spoření:	10 let
Vklady na SS:	210 390 Kč
Poplatky SS	5 610 Kč
Připsaná státní podpora	17 891 Kč
Úroky z vkladu	23 530,2 Kč
Daň z připsaných úroků 15 %	3 525 Kč
Zůstatek na konci stavebního spoření	248 286,2 Kč

Etapu 1 - 2:

Cílová částka:	150 000 Kč
Pravidelný měsíční vklad	1 800 Kč
Doba spoření:	6 let
Vklady na SS:	126 240 Kč
Poplatky SS	3 360 Kč
Připsaná státní podpora	9 994 Kč
Úroky z vkladu	8 210,6 Kč
Daň z připsaných úroků 15 %	1 228 Kč
Zůstatek na konci stavebního spoření	143 216,6 Kč

Smlouva o stavebním spoření bude v této kombinaci financování sloužit jako spořicí produkt, po celou dobu bude klient na účet stavebního spoření vkládat 1 800 Kč, abychom dosáhli nejefektivnějšího zhodnocení vkladů. Ve spořicí etapě a další první a druhé etapě bude zůstatek na účtu použit ke splacení části zůstatku hypotečního úvěru.

Na konci spořicí etapy bude mít klient naspořeno na účtu stavebního spoření 248 286,2 Kč, tato částka činí 9,9 % hodnoty pořizované nemovitosti.

Poplatky spojené se smlouvou o stavebním spoření:

Uzavření smlouvy o stavebním spoření (1 x 3 500 Kč + 2 x 1 500 Kč)	6 500 Kč
<u>Vedení účtu stavebního spoření 310 Kč za rok (22 x 310 Kč)</u>	<u>6 840 Kč</u>
Celkem poplatky	13 340 Kč

Smlouva o stavebním spoření za období splácení hypotečního úvěru bude uzavřena celkem 2 krát ve stejné konfiguraci, přičemž poplatek za uzavření bude zohledněn nyní pokaždé, ovšem vždy bude zaplacen z dodatečně vyplacené státní podpory.

Opět budeme uvažovat pro modelový výpočet se 70 % hypotečním úvěrem od Hypoteční banky, a.s.. Úvěr ze stavebního spoření budeme v ukázkovém příkladu uvažovat v tarifu Invest standardní od Českomoravské stavební spořitelny, a.s.

U hypotečního úvěru volíme období fixace po 6 letech, abychom dosáhli stejného časového intervalu, který nám umožňují pravidla stavebního spoření, kde je nutné dodržet 6-ti letou spořicí část. Je možné 6-ti letou fixaci rozdělit na 2 krát tříletou fixaci.

Parametry hypotečního úvěru:

Výše hypotečního úvěru	1 314 000 Kč
Název hypotečního úvěru	Hypoteční úvěr do 70 %
Úroková sazba	3,29 % p.a.
Doba fixace úrokové sazby	6 let
Doba splatnosti	12 let
Čerpání hypotečního úvěru	1.1.2012
Měsíční splátka	-Etapa 1 8 418,10 Kč
	-Etapa 2 7 681,50 Kč

Splátka hypotečního úvěru je nastavena odlišně v obou etapách, avšak jsem se snažil dodržet přibližně stejnou výši dle možností splatnosti. Splátka je nastavena tak, aby klient mohl spořit 1 800 Kč na účet stavební spořitelny a zbytek rozdílu splátky samostatného hypotečního úvěru a kombinace financování bude investováno do investičního programu Conseq. Abych zachoval přibližně stejnou splátku hypotečního úvěru v jednotlivých etapách, musel jsem postupně po jednotlivých etapách snižovat dobu splatnosti hypotečního úvěru. V první etapě doba splatnosti 17 let a v druhé etapě již je doba splatnosti 6 let. Toto postupné snížení doby splatnosti ve výsledku má za příčinu přizpůsobení celkové doby splatnosti na 12 let.

Poplatky spojené s hypotečním úvěrem:

Poplatek za vyřízení hypotečního úvěru	7 884 Kč
Odhad bytové jednotky	3 500 Kč
Vedení a správa úvěrového účtu 150 Kč x 144 měsíců	21 600 Kč
Celkem poplatky	32 984 Kč

V příloze č. 17 nalezneme tabulku, kde přehledně vidíme vývoj průběhu kombinace stavebního spoření a investičního programu s hypotečním úvěrem, kde stavební spoření a investiční program vystupuje jako spořicí prvek pro zhodnocování volných peněžních prostředků klienta z co nejvyšší efektivitou a hypoteční úvěr vystupuje jako úvěrový prvek, který klientovi poskytne finance pro pořízení vlastního bydlení. Zůstatek hypotečního úvěru je v době fixaci vždy splacen naspořenou částkou na stavebním spoření a výši hodnoty investičního programu.

Celkové náklady kombinace stavebního spoření a investičního programu s hypotečním úvěrem

Celkem poplatky HÚ	32 984,00 Kč
Splátky jistiny úvěru	884 010,79 Kč
Úroky z úvěru	275 159,82 Kč
Celkem vklady na SS (1 x 210 390 Kč + 2 x 126 240 Kč)	462 870,00 Kč
Celkem poplatky SS (1 x 5 610 Kč + 2 x 3 360 Kč)	12 330,00 Kč
Připsaná státní podpora (1 x 17 891 Kč + 2 x 9 994 Kč)	37 879,00 Kč
Úroky z vkladu (1 x 23 530,2 Kč + 2 x 8 210,6 Kč)	39 951,40 Kč
Daň z připsaných úroků 15 % (1 x 3 525 Kč + 2 x 1 228 Kč)	5 981,00 Kč
Umořené výnosy ze stavebního spoření	391 502,80 Kč
Vklady do investičního programu Conseq	1 267 284,00 Kč
Poplatky celkem investičního programu Conseq	47 964,00 Kč
Výnosy investičního programu Conseq	255 093,00 Kč
<u>Zůstatek na účtu stavebního spoření a investičního programu</u>	<u>- 488 810,60 Kč</u>
Celkové náklady:	2 808 404,41 Kč
Z toho:	
-Náklady zaplacené klientem	2 481 462,01 Kč
-Úroky z vkladů po odvedení daně 15%	33 970,40 Kč
-Připsaná státní podpora	37 879,00 Kč
-Výnosy investičního programu Conseq	255 093,00 Kč
 Daňová úspora 15 % ze zaplacených úroků HÚ:	 41 273,97 Kč
 Celkové náklady po odečtení daňové úspory:	 2 767 130,44 Kč
Náklady zaplacené klientem po odečtení daňové úspory	2 434 188,04 Kč

Ve výsledku kombinace stavebního spoření a investičního programu Invest horizont od společnosti Conseq s hypotečním úvěrem můžeme opět vidět výsledek jako v předešlé variantě financování za 5 let, kdy tato kombinace je ve skutečných nákladech klienta méně finančně nákladnější než financování hypotečním úvěrem a financování za pomoci stavebního spoření. Opět je nutné vyzdvihnout snížené riziko oproti budoucímu vývoji úrokových sazeb.

7.2 Řešení klienta 2

V tomto případě se jedná o klienta s rodinou. Příjem rodinného rozpočtu tvoří již příjmy klienta 30 000 Kč a jeho manželky 25 000 Kč, ovšem větší výdaje jsou spojené se zabezpečením 5-ti letého dítěte. Měsíční výdaje pro zabezpečení sociálních potřeb rodiny činí 12 000 Kč. Dalšími náklady jsou platby za pronájem bytu 2+1 v celkové výši 11 000 Kč, platba za telekomunikační služby 1 200 Kč, měsíční splátka leasingu na automobil 5 000 Kč.

Volné měsíční prostředky klienta činí 25 800 Kč. Finanční prostředky které rodině vzniknou po přestěhování do vlastního bydlení figurují jako potřebná rezerva k životním nákladům pro poskytnutí úvěru ze stavebního spoření či hypotečního úvěru.

Opět u tohoto klienta budeme řešit financování ve třech časových horizontech, ihned, za 5 let, za 10 let. Přičemž v každém časovém horizontu budeme řešit několik produktů, aby bylo výsledky možné následně porovnat.

Řešení, výpočet a způsob vyhodnocování budeme provádět stejným principem jako pro Klienta 1, proto budeme již zveřejňovat pouze výsledky, podrobné výpočty nalezneme v přílohách diplomové práce.

7.1.1 *Financování ihned*

Jestliže bude chtít rodina bydlet ve vlastním bytě ihned a nemá naspořené žádné finanční prostředky, bude muset tuto hodnotu bydlení obstarat pomocí některého z úvěrových produktů. Této rodině budu řešit nabídku úvěru třemi možnými způsoby. V prvním případě budu řešit úvěrový případ za pomoci úvěru a meziúvěru ze stavebního spoření, druhou možností bude 100 % hypoteční úvěr a třetí možností bude kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření.

Stavební spoření

Rodina může získat i 100 % potřebných finančních prostředků pomocí stavebního spoření, za pomoci překlenovacího úvěru (meziúvěru), kde bude splácet pouze úroky z půjčené částky a dále bude poukazovat vklady na účet stavebního spoření. Až klient naspoří na účtu stavebního spoření 40 % cílové částky, bude klientovi přidělen úvěr ze stavebního spoření. V tomto okamžiku dojde k ukončení překlenovacího úvěru a k zániku smlouvy o stavebním spoření, nadále bude klient splácet pouze úvěr ze stavebního spoření, tím dojde ke snížení měsíčního zatížení klienta.

I u klienta 2 bude pro výpočet použit interní software Českomoravské stavební spořitelny a.s. Poté si ukážeme modelové srovnání této stavební spořitelny s konkurenčními nabídkami stavebních spořitel na českém trhu.

Dobu splatnosti nastavíme dle možností klienta, tj. dle volných měsíčních prostředků rodiny. Podrobný výpočet nalezneme v příloze č. 18

Nyní si zmíníme jen celkové výsledky výpočtu:

Celkové náklady financování po odečtení daňové úspory	3 456 218,38 Kč
Náklady zaplacené klientem po odečtení daňové úspory	3 414 935,68 Kč

V porovnání s výpočtem pro klienta 1, se výrazně snížila doba splatnosti a tím klient 2 ušetří na úrocích a ve výsledku ušetří na nákladech na pořízení vlastního bydlení cca 1 milion Kč.

Tabulka 7-7 Klient 2 - Srovnání nabídky SS při financování bydlení ihned

Banka	ČMSS, a.s.	SSČS, a.s.	Wüstenrot	Raiffeisen
Úroková sazba vkladu	1,00%	2,00%	1,00%	1,00%
Úroková sazba překl. úvěru	4,70%	5,30%	5,30%	4,30%
Úroková sazba ze úvěru SS	3,70%	4,75%	3,70%	3,50%
Poplatky celkem	48 150 Kč	27 810 Kč	52 030 Kč	37 690 Kč
Úrok úvěru celkem	1 065 763 Kč	1 719 281 Kč	1 135 689 Kč	1 021 393 Kč
Náklady celkem	3 616 083 Kč	4 247 091 Kč	3 687 719 Kč	3 559 083 Kč
Daňová úspora 15% ze zaplacených úroků	159 864 Kč	257 892 Kč	170 353 Kč	153 209 Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory	3 456 219 Kč	3 989 199 Kč	3 517 366 Kč	3 405 874 Kč
Náklady zaplacené klientem	3 574 800 Kč	4 163 721 Kč	3 629 102 Kč	3 498 570 Kč
Náklady zaplacené klientem po odečtení daňové úspory	3 414 936 Kč	3 905 829 Kč	3 458 749 Kč	3 345 361 Kč

Zdroj: vlastní tvorba

Nejlepší nabídku může klient opět získat u Raiffeisen stavební spořitelny, a.s.

Hypoteční úvěr

Rodina může získat potřebné finanční prostředky ve výši 2,5 mil. Kč prostřednictvím 100 % hypotečního úvěru. Tudíž hodnota pořizované nemovitosti bude tvořit výši hypotečního úvěru. Pro modelový příklad opět využijeme nabídku Hypoteční banky a.s., která na českém hypotečním trhu působí jako stálice.

Na konci výpočtu této možnosti financování si opět provedeme porovnání s konkurenčními nabídkami vybraných zavedených hypotečních bank. Toto srovnání nám poslouží pro představu spektra nabídek hypotečních bank.

Při výpočtu modelového příkladu se budeme snažit nastavit splatnost hypotečního úvěru na co nejkratší časový interval, opět však dodržíme hranici volných měsíčních finančních prostředků rodiny.

Podrobný výpočet nalezneme v příloze č. 19.

Celkové výsledky výpočtu:

Celkové náklady po odečtení daňové úspory

3 109 984,01 Kč

Po zhlédnutí výsledků modelového příkladu opět vidíme výrazně zkrácenou dobu splatnosti oproti předešlému výpočtu klienta 1. Zkrácením doby splatnosti je zřetelně vidět snížení nákladů na zaplacených úrocích.

Tabulka 7-8 Klient 2 - Konkurenční nabídky HÚ při financování bydlení ihned

Banka	HB, a.s.	KB, a.s.	ČS, a.s.	Raiffeisenbank
Úroková sazba	4,49%	4,19%	3,74%	5,69%
Poplatky celkem	38 300 Kč	26 200 Kč	26 300 Kč	48 300 Kč
Úrok celkem	672 569 Kč	624 510 Kč	553 250 Kč	869 194 Kč
Náklady celkem	3 210 869 Kč	3 150 710 Kč	3 079 550 Kč	3 417 494 Kč
Daňová úspora 15% ze zaplacených úroků	100 885 Kč	93 677 Kč	82 988 Kč	130 379 Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory	3 109 984 Kč	3 057 034 Kč	2 996 563 Kč	3 287 115 Kč

Zdroj: vlastní tvorba

V tabulce výše vidíme srovnání konkurenčních nabídek hypotečního úvěru, přičemž nejlepší nabídka pro klienta je u České spořitelny, a.s. a to díky nízkým poplatkům za vyřízení hypotečního úvěru a nejnižší úrokové sazbě.

Kombinace stavebního spoření a hypotečního úvěru

Kombinace hypotečního úvěru se stavebním spořením, kde stavební spoření slouží jako spořicí prvek ke zhodnocování úspor. Zvýšením doby splatnosti hypotečního úvěru docílíme snížení měsíční splátky hypotečního úvěru, přičemž rozdíl těchto splátek přizpůsobíme částce 1 800 Kč, abychom právě tuto částku mohli investovat na účet stavebního spoření a tak dosáhli nejefektivnějšího výnosu stavebního spoření.

Hypoteční úvěr bude uvažován opět 100 % od Hypoteční banky, a.s., období fixace volíme 6 let či 3 roky, abychom dosáhli stejného časového intervalu jako je princip stavebního spoření, kde je potřeba ve spořicí části dodržet dobu spoření 6 let. Smlouva o stavebním spoření bude sjednána u Českomoravské stavební spořitelny, a.s. v tarifu Invest standard. Podrobný výpočet nalezneme v příloze č. 20.

Celkové výsledky:

Celkové náklady financování po odečtení daňové úspory

3 182 588,58 Kč

Náklady zaplacené klientem po odečtení daňové úspory

3 148 635,38 Kč

Opět je z výsledku možné vypočítat nižší nákladovost než samostatný produkt stavebního spoření. Ovšem vyšší náklady jsou v porovnání s hypotečním úvěrem, avšak jak jsme se již zmínili je to dáno snížením rizika oproti růstu úrokových sazeb či neschopnosti splácet.

7.1.2 Financování za 5 let

Předpokladem je, že rodina při financování vlastního bydlení za 5 let bude mít již naspořené nějaké finanční prostředky. Budeme uvažovat, že rodina bude šetřit 18 000 Kč měsíčně po dobu 5-ti let. Přičemž ve variantě financování bydlení ihned musela rodina platit měsíčně za bydlení cca 24 000 Kč. Jedním ze závazků je platba za pronájem současného bydlení, tato platba po pořízení vlastního bydlení skončí, avšak bude použita jako rezerva rodinného rozpočtu, kterou vyžaduje banka či stavební spořitelna při posuzování bonity klienta.

Stavební spoření

Rodina za 5 let ukládání finančních prostředků na účet stavebního spoření vytvoří již značné kapitálové zdroje pro budoucí pořízení bydlení, proto je opět předpokládáno, že náklady na pořízení bydlení budou nižší oproti variantě, kdy by rodina pořizovala bydlení ihned. Rodina bude ukládat na účet stavebního spoření 18 000 Kč po dobu 5-ti let, po 5 letech dojde k čerpání úvěru ze stavebního spoření.

Opět pro výpočet ukázkového příkladu použijeme metodiku a software Českomoravské stavební spořitelny, a.s. Poté si uvedeme opět srovnání konkurenčních nabídek stavebních spořitelen působících na trhu ČR.

Výpočet bude uzpůsoben ve fázi úvěru volným měsíčním prostředkům klienta, podrobný výpočet nalezneme v příloze č. 21.

Celkové výsledky výpočtu:

Celkové náklady financování po odečtení daňové úspory	2 684 203,85 Kč
Náklady zaplacené klientem po odečtení daňové úspory	2 655 059,95 Kč

Pravidelným vkládáním 18 000 Kč měsíčně se povedlo klientům dosáhnout přidělení dříve než za 5 let, úvěr mohou čerpat za 4 roky a 10 měsíců. Vynecháním fáze překlenovacího úvěru klienti ušetří nemalé náklady, které jsou spojené s platbou úroků ve fázi překlenovacího úvěru. Ve výsledku vidíme splněný předpoklad, pokud klient spoří na účet stavebního spoření 5 let a poté až čerpá finanční prostředky, celkové náklady jsou znatelně nižší oproti variantě čerpání financí ze stavebního spoření ihned.

Tabulka 7-9 Klient 2 - Srovnání nabídky SS při financování bydlení za 5 let

Banka	ČMSS, a.s.	SSČS, a.s.	Wüstenrot	Raiffeisen
Úroková sazba vkladu	1,00%	2,00%	1,00%	1,00%
Úroková sazba ze úvěru SS	3,70%	4,75%	3,70%	3,50%
Poplatky celkem	22 220 Kč	18 670 Kč	31 490 Kč	24 530 Kč
Úrok úvěru celkem	188 016 Kč	189 855 Kč	188 014 Kč	183 927 Kč
Náklady celkem	2 712 406 Kč	2 708 525 Kč	2 719 504 Kč	2 708 457 Kč
Daňová úspora 15% ze zaplacených úroků	28 202 Kč	28 478 Kč	28 202 Kč	27 589 Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory	2 684 204 Kč	2 680 047 Kč	2 691 302 Kč	2 680 868 Kč
Náklady zaplacené klientem	2 683 262 Kč	2 638 658 Kč	2 690 517 Kč	2 679 619 Kč
Náklady zaplacené klientem po odečtení daňové úspory	2 655 060 Kč	2 610 180 Kč	2 662 315 Kč	2 652 030 Kč

Zdroj: vlastní tvorba

Při financování za 5 let zvítězila nabídka Stavební spořitelny České spořitelny, a.s. díky zhodnocování vkladu roční úrokovou mírou 2 %.

Hypoteční úvěr a investiční program

Rodina bude čerpat hypoteční úvěr za 5 let. Přičemž po dobu 5-ti let bude rodina pravidelně spořit 18 000 Kč měsíčně do investičního programu se zamykáním výnosů od investiční společnosti Conseq Investment management, a.s.. Podrobný výpočet nalezneme v příloze č. 22.

Celkové výsledky výpočtu:

Celkové náklady financování HÚ + Conseq	2 618 531,05 Kč
Náklady zaplacené klientem	2 529 715,05 Kč

Z výsledků je patrné, že využití investičního programu pro spoření vlastních investic na 5 let výrazně snížilo náklady hypotečního úvěru.

Nyní si srovnáme nabídku hypotečního úvěru u konkurenčních bank, přičemž stanovíme celkové náklady na pořízení bydlení za 5 let.

Tabulka 7-10 Klient 2 - Konkurenční nabídky HÚ při financování bydlení za 5 let

Banka	HB, a.s.	KB, a.s.	ČS, a.s.	Raiffeisenbank, a.s.
Úroková sazba	3,29%	3,59%	3,39%	3,79%
Poplatky celkem	20 492 Kč	15 400 Kč	12 500 Kč	25 820 Kč
Úrok celkem	114 380 Kč	125 107 Kč	117 950 Kč	132 286 Kč
Náklady celkem	1 466 872 Kč	1 472 507 Kč	1 462 450 Kč	1 490 106 Kč
Daňová úspora 15% ze zaplacených úroků	17 157 Kč	18 766 Kč	17 693 Kč	19 843 Kč
Náklady celkem po odečtení daňové úspory	1 449 715 Kč	1 453 741 Kč	1 444 758 Kč	1 470 263 Kč
Hodnota investičního programu Conseq Invest Horizont	1 168 816 Kč			
Celkové náklady financování HÚ+Conseq	2 618 531 Kč	2 622 557 Kč	2 613 574 Kč	2 639 079 Kč
Výnos investičního programu	88 816 Kč			
Náklady na financování pro klienta	2 529 715 Kč	2 533 741 Kč	2 524 758 Kč	2 550 263 Kč

Zdroj: vlastní tvorba

Při hodnocení nejméně nákladné nabídky hypotečního úvěru vyhrála Česká spořitelna, a.s. díky nejnižším poplatkům za vyřízení hypotečního úvěru. Nejnižší úrokovou sazbu nabízí Hypoteční banka, a.s. a to 3,29 % p.a.

Kombinace stavebního spoření, hypotečního úvěru a investičního programu

V tomto modelovém příkladu bude figurovat v kombinaci produktů hypoteční úvěr, stavební spoření a investiční program s pravidelným zamykáním výnosů Horizont Invest. Po dobu 5 let bude pravidelně vkládána částka 16 200 Kč do investičního programu, přičemž po 5-ti letech výše hodnoty investičního programu bude tvořit první část hodnoty vlastního bydlení a na zbytek hodnoty vlastního bydlení bude čerpán hypoteční úvěr. Rodina bude pravidelně ukládat 1 800 Kč na smlouvu o stavebním spoření, tuto částku bude klient spořit po dobu 8 let, 5 let spoření a následující 3 roky fixace hypotečního úvěru, poté bude zůstatkem na stavebním spoření splaceno část výše hypotečního úvěru.

Možnost pravidelných měsíčních vkladů po dobu splácení hypotečního úvěru, vznikne prodloužením doby splatnosti hypotečního úvěru a tak snížením měsíčního zatížení splátkou hypotečního úvěru.

Podrobný výpočet nalezneme v příloze č. 23.

Celkové výsledky kombinace:

Celkové náklady financování po odečtení daňové úspory	2 659 368,77 Kč
Náklady zaplacené klientem po odečtení daňové úspory	2 537 178,57 Kč

Na konci výpočtu vidíme situaci, kdy kombinace produktů je z nabídky možností financování středně nákladná, přičemž rozdíl finanční nákladnosti oproti hypotečnímu úvěru je již téměř minimální.

7.1.3 Financování za 10 let

Financovat své vlastní bydlení v případě rodiny není neobvyklé, avšak rodina většinou chce zabezpečit své vlastní bydlení v kratším časovém horizontu. Přičemž si na modelových příkladech ukážeme, kolik rodinu může stát pořízení vlastního bydlení, pokud si budou pravidelně na vlastní bydlení šetřit po dobu 10 let. Pro výpočet opět volíme následující možnosti financování, financování stavebním spořením, investičním programem a následně hypotečním úvěrem a v neposlední řadě kombinací všech třech zmíněných možností financování.

Stavební spoření

Při financování vlastního bydlení za 10 let rodina stačí na účet stavebního spoření naspořit, při měsíčním vkladu 18 000 Kč, převážnou část financí na pořízení vlastního bydlení v dané hodnotě 2,5 mil. Kč. Konkrétně naspoří včetně úroků z vkladu a připsané státní podpory 2 372 181,70 Kč. Tudiž výše úvěru ze stavebního spoření bude činit 127 818,30 Kč. Což je velmi malá část z celkové hodnoty vlastního bydlení.

Pro výpočet ukázkového příkladu použijeme metodiku a software Českomoravské stavební spořitelny, a.s. Poté si uvedeme opět srovnání konkurenčních nabídek stavebních spořitelen působících na trhu ČR. Podrobný výpočet nalezneme v příloze č. 24.

Celkové výsledky výpočtu stavebního spoření:

Celkové náklady po odečtení daňové úspory:	2 521 550,21 Kč
Náklady zaplacené klientem po odečtení daňové úspory	2 308 958,51 Kč

Z výsledku je patrné, že rodina po 10-ti letech spoření na účet stavebního spoření ve výsledku zaplatí za pořízení vlastního bydlení nižší částku, než je hodnota nemovitosti, zbylou část hodnoty bydlení je financováno z úroků z vkladů a státní podpory. Úroková složka z úvěru je v tomto případě zanedbatelná, protože úroky z úvěru cca 130 tis. Kč po 11 měsících splatnosti činí 2 398,60 Kč.

Tabulka 7-11 Klient 2 - Srovnání nabídky SS při financování bydlení za 10 let

Banka	ČMSS, a.s.	SSČS, a.s.	Wüstenrot	Raiffeisen
Úroková sazba vkladu	2,00%	2,00%	1,00%	1,00%
Úroková sazba ze úvěru SS	4,80%	4,75%	3,70%	3,50%
Poplatky celkem	21 910 Kč	18 400 Kč	30 980 Kč	23 150 Kč
Úrok úvěru celkem	2 399 Kč	2 345 Kč	62 875 Kč	57 213 Kč
Náklady celkem	2 521 910 Kč	2 520 745 Kč	2 593 855 Kč	2 580 363 Kč
Daňová úspora 15% ze zaplacených úroků	360 Kč	352 Kč	9 431 Kč	8 582 Kč
Celkové náklady po odečtení daňové úspory	2 521 550 Kč	2 520 393 Kč	2 584 424 Kč	2 571 781 Kč
Náklady zaplacené klientem	2 309 318 Kč	2 308 359 Kč	2 483 156 Kč	2 479 213 Kč
Náklady zaplacené klientem po odečtení daňové úspory	2 308 958 Kč	2 308 007 Kč	2 473 725 Kč	2 470 631 Kč

Zdroj: vlastní tvorba

Pro klienta 2 při financování vlastního bydlení za 10 let je nejvýhodnější zvolit Stavební spořitelnu České spořitelny, a.s.

Investiční program

V této možnosti financování, pokud klient bude ukládat do investičního programu Horizont Invest pravidelnou měsíční úložku 18 000 Kč po dobu 10 let, naspoří při předpokládané míře výnosnosti více než je hodnota pořizované nemovitosti, proto nebude využito hypotečního úvěru. Podrobný výpočet nalezneme v příloze č. 25.

Celkové výsledky výpočtu investičního programu:

Celkové náklady financování	2 504 383,00 Kč
Náklady zaplacené klientem	1 980 000,00 Kč

Nyní vidíme výsledek pravidelného investování vkladu 16 500 Kč měsíčně po dobu 10 let do investičního programu Horizont Invest s pravidelným uzamykáním výnosů s předpokládaným průměrným ročním zhodnocením 5,54 %. Rodina ve výsledku za své vlastní bydlení zaplatí 1 980 000 Kč, což činí 79,2 % hodnoty vlastního bydlení, zbytek bude financováno z výnosu investičního programu.

Kombinace stavebního spoření, hypotečního úvěru a investičního programu

Pokud se zaměříme na kombinaci ukládání finančních prostředků po dobu 10-ti let na stavební spoření a do investičního programu zjistíme, že rodina naspoří dostatečné finanční prostředky pro pořízení nového bydlení a následné použití hypotečního úvěru není třeba.

Rodina bude investovat měsíční úložku 16 200 Kč po dobu 10 let do investičního programu Invest Horizont od společnosti Conseq Investment management, a.s. Dále bude po dobu 10 let spořit na účet stavebního spoření pravidelný vklad 1 800 Kč. Podrobný výpočet nalezneme v příloze č. 26.

Celkové výsledky výpočtu:

Celkové náklady financování	2 505 610,20 Kč
Náklady zaplacené klientem	1 952 865,00 Kč

Při kombinaci ukládání peněžních prostředků za pomoci kombinace investičního fondu a smlouvy o stavebním spoření jsme se dostali na nejnižší výsledek financování, přičemž rodina po 10-ti letech zaplatí za vlastní bydlení 1 952 865 Kč což činí 78,1 % hodnoty vlastního bydlení.

7.3 Vyhodnocení možností financování

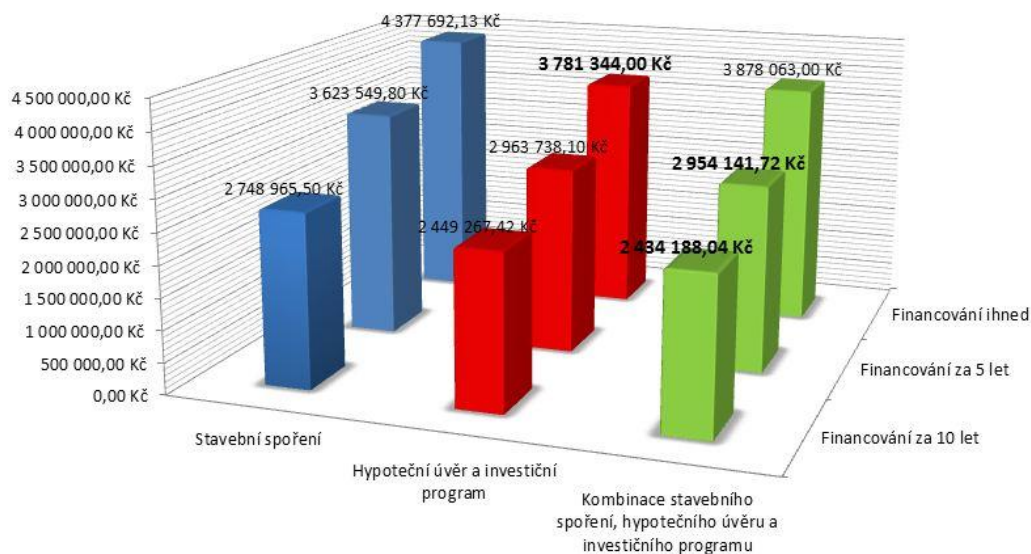
V předchozích podkapitolách jsme si detailně namodelovali možnosti financování pro dva klienty, přičemž jsme u každého klienta volili odlišný časový horizont, ve kterém si chce pořídit vlastní bydlení, tento časový horizont byl volen v intervalech: ihned, za 5 let, za 10 let.

V této podkapitole si komparujeme výsledky jednotlivých modelací a výsledky si okomentujeme, vytkneme výhody a nevýhody jednotlivých druhů financování v určitém časovém horizontu. Přičemž budeme uvažovat vždy základní modelové řešení uvedené v grafu 7-1. Přičemž si porovnáme výsledky v ose x, tj. porovnání možností financování v jednotlivých časových horizontech. Porovnání jednou možností financování v různých časových horizontech je odlišné díky se zvyšující se délkou spoření a tím i zvyšujícím se podílem vlastních prostředků k celkové hodnotě nemovitosti. Náklady financování se snižují adekvátně více se zvyšujícím se podílem naspořených vlastních prostředků.

7.3.1 Klient 1

V případě klienta 1 jsme namodelovali 3 časové horizonty pořízení bydlení, v každém časovém horizontu budeme řešit tři možnosti financování.

Graf 7-1 Komparace možností financování, klient 1

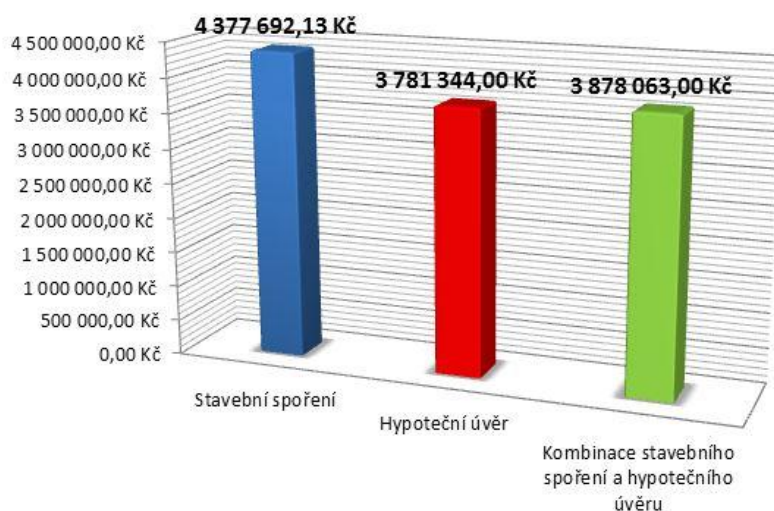


Zdroj: vlastní tvorba

Financování ihned

V případě klienta 1, který si chce pořídit bydlení ihned a nemá žádné naspořené finanční prostředky, jsme vybrali tři možné způsoby financování: stavební spoření, hypoteční úvěr a kombinace stavebního spoření a hypotečního úvěru.

Graf 7-2 Komparace možností financování, financování ihned, klient 1



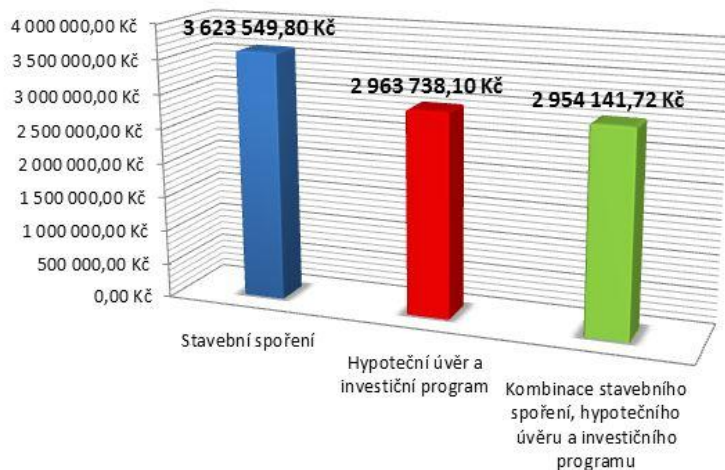
Zdroj: vlastní tvorba

Z grafu je patrné, že nejméně nákladnou variantou je možnost hypotečního úvěru, tento produkt je v současné době úvěrovou jedničkou, díky svým příznivě se vyvíjejícím úrokovým sazbám. Avšak rozdíl nákladů oproti variantě kombinace produktů hypotečního úvěru a stavebního spoření je necelých 100tis. Kč, je na klientovi, zda zváží výhodu kombinace produktů a tím snížení rizika proti prudkému vzestupu úrokových sazeb v následujícím období fixace.

Financování za 5 let

Pokud si chce pořídit klient 1 své bydlení za 5 let, má právě tento zmíněný časový horizont na to, aby si mohl určité finanční prostředky naspořit a již si nemusel od banky či stavební spořitelny půjčovat celou hodnotu vlastního bydlení. Opět jsme vybrali tři možné způsoby financování: stavební spoření, hypoteční úvěr s investičním programem a kombinace stavebního spoření, hypotečního úvěru a investičního programu.

Graf 7-3 Komparace možností financování, financování za 5 let, klient 1



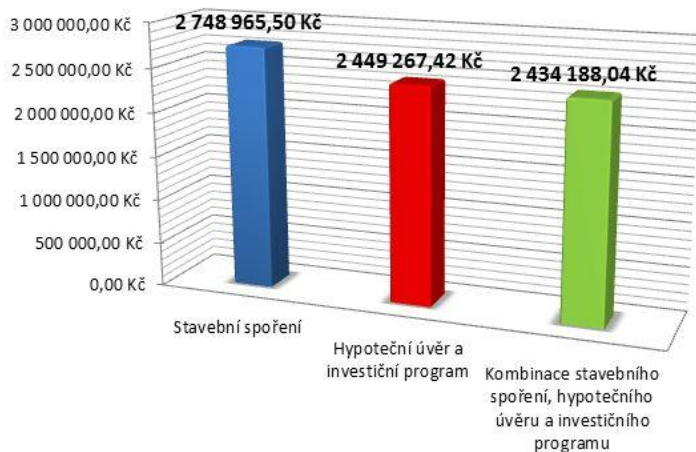
Zdroj: vlastní tvorba

V porovnání výše uvedených tří způsobů financování při posouzení skutečně zaplacených nákladech klienta vychází jako nejméně nákladná varianta, varianta kombinace produktů, přičemž rozdíl v nákladech oproti hypotečnímu úvěru a investičnímu programu činí cca 10tis. Kč. Nutné vyzdvihnout snížené riziko vývoje úrokové sazby při použití kombinace produktů.

Financování za 10 let

Klient, který plánuje pořízení svého vlastního bydlení za 10 let, má dostatečný časový prostor značnou sumu si na pořízení tohoto bydlení efektivně naspořit. Tím můžeme předpokládat dle položené hypotézy, výrazný pokles nákladů na pořízení bydlení. Jako možnosti financování jsme opět vybrali tři možné způsoby financování: stavební spoření, hypoteční úvěr s investičním programem a kombinace stavebního spoření, hypotečního úvěru a investičního programu.

Graf 7-4 Komparace možností financování, financování za 10 let, klient 1



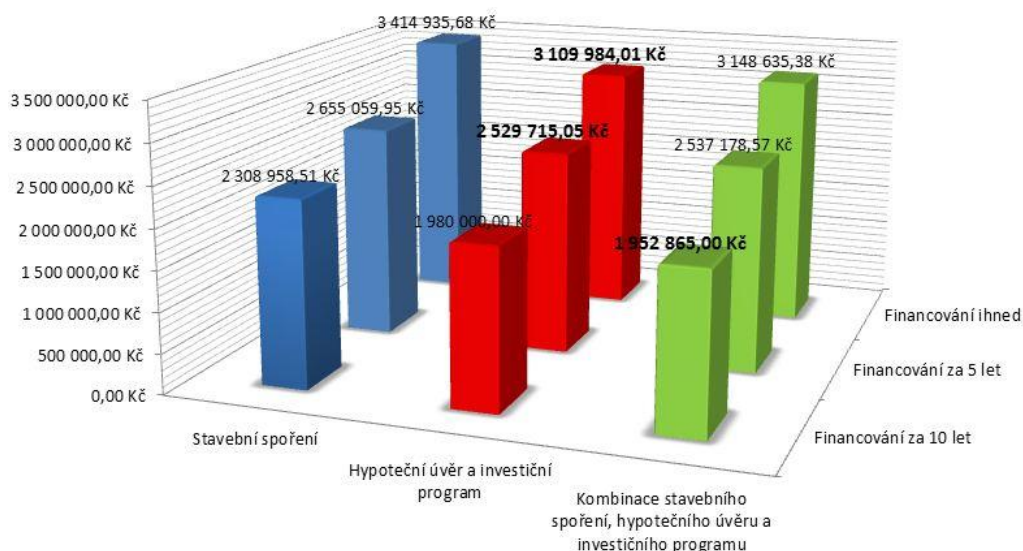
Zdroj: vlastní tvorba

Při financování bydlení za 10 let je pro klienta 1 nejvýhodnější varianta kombinace produktů (stavební spoření, hypoteční úvěr a investiční program). Tato varianta vychází nejméně finančně nákladná při výpočtu skutečně zaplacených nákladů klientem. Další výhodou této kombinace je rozložení financí klienta do tří portfolií. Skutečně zaplacené náklady na pořízení bydlení v případě kombinace a hypotečního úvěru nedosáhnou ani do výše hodnoty pořizované nemovitosti, díky výnosům investičního programu, úrokům z vkladu a státní podpoře na stavebním spoření.

7.3.4 Klient 2

I v případě klienta 2 jsme namodelovali 3 časové horizonty pořízení bydlení, v každém časovém horizontu budeme řešit tři možnosti financování. Nyní vycházíme z grafu 7-5.

Graf 7-5 Komparace možností financování, klient 2

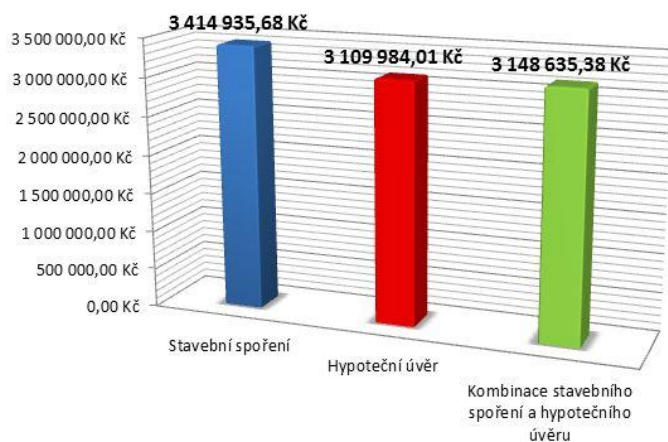


Zdroj: vlastní tvorba

Financování ihned

Klient 2, který si chce pořídít bydlení ihned a nemá žádné naspořené finanční prostředky. Pro financování jsme vybrali tři možné způsoby financování: stavební spoření, hypoteční úvěr a kombinace stavebního spoření a hypotečního úvěru.

Graf 7-6 Komparace možností financování, financování ihned, klient 2



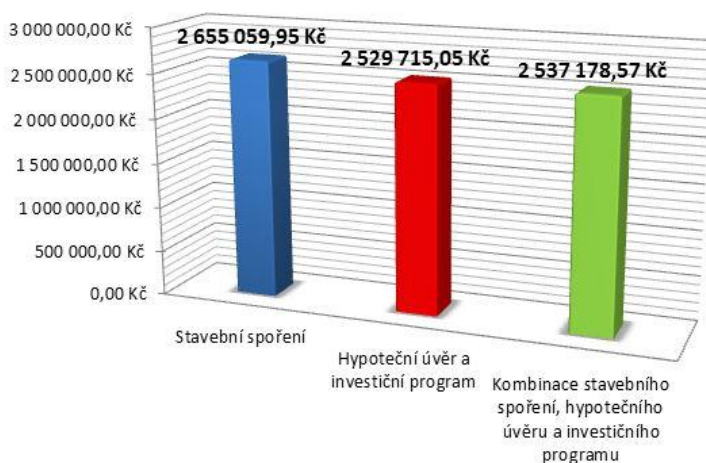
Zdroj: vlastní tvorba

Na grafu vidíme, že nejméně nákladnou variantou pro klienta je hypoteční úvěr a to díky schopnosti klienta 2, splácet relativně vysokou měsíční splátku oproti případu klienta 1 a tím také zkrácení celkové doby splatnosti. Druhou nejméně finančně nákladnou variantou je kombinace produktů, rozdíl činí cca 39tis. Kč.

Financování za 5 let

V tomto případě je namodelován příklad, kdy klient 2 po dobu 5 let efektivně spoří či investuje část svých volných finančních prostředků a poté si na zbytek hodnoty vlastního bydlení půjčí. Opět dle hypotézy předpokládáme nižší náklady oproti variantě ihned. Opět jsme pro financování vybrali tři možné způsoby financování: stavební spoření, hypoteční úvěr a kombinace stavebního spoření a hypotečního úvěru.

Graf 7-7 Komparace možností financování, financování za 5 let, klient 2



Zdroj: vlastní tvorba

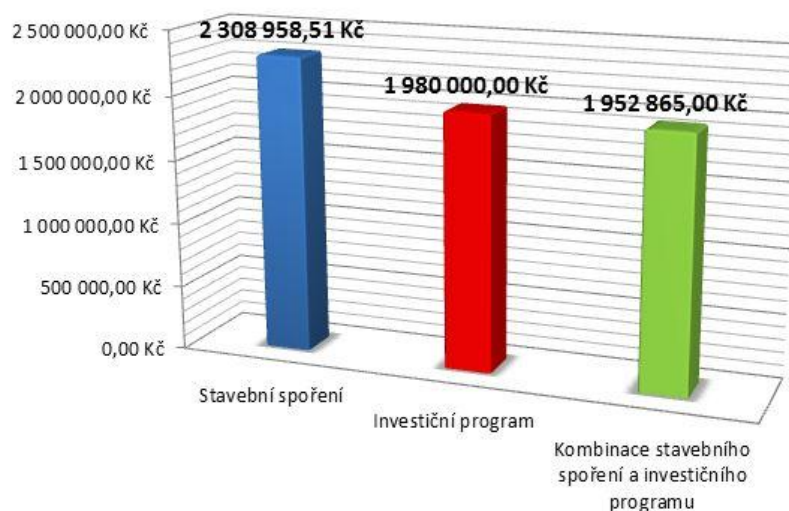
Opět z grafu vidíme, že i v této variantě zůstává pro klienta 2 nejméně nákladnou variantou hypoteční úvěr a to díky schopnosti klienta 2 splácet relativně vysokou měsíční splátku oproti případu klienta 1 a tím také zkrácení celkové doby splatnosti. Druhou nejméně finančně nákladnou variantou je kombinace produktů, rozdíl činí cca 18tis. Kč. Znovu je pro klienta se dobré zamyslet nad rizikem razantního zvýšení úrokových sazeb při následujícím fixačním období, kterému je možno předejít zvolením kombinace produktů.

Financování za 10 let

Klient 2 je schopen po dobu 10-ti let měsíčně odkládat zajímavou finanční částku vyčleněnou do budoucna pro pořízení bydlení. Pokud tyto finance bude efektivně zhodnocovat po 10-ti letech nebude muset uvažovat o úvěrovém produktu, protože si dostatek finančních prostředků za tuto dobu našetří. Budeme uvažovat pro financování

se třemi možnými způsoby: stavební spoření, investiční program a kombinace stavebního spoření a investičního programu.

Graf 7-8 Komparace možností financování, financování za 10 let, klient 2



Zdroj: vlastní tvorba

Pokud klient 2 bude po dobu 10-ti let efektivně spořit či investovat své finanční prostředky, skutečně vynaložené náklady klienta 2 budou činit, při pořízení vlastního bydlení po 10-ti letech, pouze 78 % pořizovací ceny. Ostatními zdroji budou výnosy investičního programu, úroky z vkladu a státní podpora stavebního spoření. Při této variantě se opět naplnila hypotéza, že čím více klient efektivně naspoří vlastních prostředků, tím menší budou skutečně zaplacené náklady klientem za pořízení vlastního bydlení.

8 ZÁVĚR

Téma diplomové práce, Možnosti financování bydlení v České republice, směřuje k analýze možností, jak je možné si v současné době pořídit vlastní bydlení. Cílem této diplomové práce je představení problematiky z okruhu bytové politiky v České republice, představení efektivních způsobů pořízení vlastního bydlení, analýza bankovního trhu v tuzemsku a prezentaci jednotlivých společností, které poskytují úvěrové, spořicí a investiční produkty, které je možno využít samostatně či v kombinaci s jiným produktem za účelem pořízení vlastního bydlení.

Dalším hlavním cílem bylo potvrzení hypotézy z úvodu diplomové práce, která předpokládá: čím dříve se klient začne připravovat na pořízení vlastního bydlení, tím budou skutečné náklady na pořízení vlastního bydlení nižší.

Tato hypotéza byla potvrzena na praktických příkladech, kde je počítáno se třemi možnostmi financování bydlení, ve třech časových horizontech. Příklady jsou namodelovány pro dva různé klienty, kteří disponují různě nastavenými peněžními zdroji. Tudíž byla tato hypotéza přijata. Výsledky celkového porovnání úspory možností financování v jednotlivých časových horizontech pro přijetí hypotézy můžeme vidět v tabulce 7-12.

Tabulka 7-12 Srovnání úspory náklady financování v časových horizontech.

Časový Horizont	Klient 1			Klient 2		
Ihned	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Za 5 let	82,8%	78,4%	76,2%	77,8%	81,3%	80,6%
Za 10 let	62,8%	64,8%	62,8%	67,6%	63,7%	62,0%
Možnost financování	SS	HÚ + Inv. Program	Kombinace SS, HÚ a inv. programu	SS	HÚ + Inv. Program	Kombinace SS, HÚ a inv. programu

Zdroj: vlastní tvorba

Z tabulky 7-12 je patrné, že klient, který je schopen si na vlastní bydlení efektivně spořit 5 let ušetří přibližně 20% celkových nákladů oproti tomu, kdyby si bydlení pořídil ihned. Klient, který je schopen si na pořízení vlastního bydlení efektivně spořit po dobu 10 let ušetří téměř 40% celkových nákladů oproti pořízení bydlení ihned.

V druhé kapitole je na základě vypracovaných statistik zpracována struktura majetkového vlastnictví nemovitostí pro trvalé bydlení obyvatelstva v České republice a porovnání jeho trendu mezi rokem 2001 a 2009. Je zmíněna i historie bytového fondu a jeho státní nástroje bytové politiky. Tato kapitola byla propracována k myšlence dostupnosti vlastního bydlení pro obyvatelstvo.

Třetí kapitola zmiňuje pět nejčastějších a nejrozšířenějších způsobů, jak lze financovat zcela či z části vlastní bydlení, přičemž je zmíněno o vlastních prostředcích, jakým způsobem se dají efektivně investovat nebo spořit a dále využít k pořízení vlastního bydlení. V této kapitole je také detailně vysvětlen princip stavebního spoření, jeho nástrojů v podobě překlenovacího a řádného úvěru, dále je zde detailně vysvětlen princip hypotečního úvěrování. Tato kapitola se také zabývá kombinací stavebního spoření a hypotečního úvěru a dalších. Nesmí být opomenuta zmínka o možnosti využití státních úvěrů.

Následující čtvrtá kapitola se zabývá produkty, které mají za úkol chránit majitele vlastního bydlení, kteří toto bydlení splácí formou úvěrového produktu před nečekanými a neovlivnitelnými příčinami. Těmito produkty jsou pojištění majetku, schopnosti splácet, trvalé invalidity a smrti. Tyto produkty slouží jako preventivní ochrana před nežádoucími skutečnostmi. Pro pojištění schopnosti splácet byla vypracována analýza problémů se splácením v bance A za rok 2010 včetně následného dořešení situace.

Pátá kapitola diplomové práce je věnována vývoji stavebního spoření od roku 1993 do druhého kvartálu roku 2011, práce sleduje vývoj počtu nově uzavřených smluv, objem vyplacené státní podpory v jednotlivých letech, výši naspořené částky, počet a objem poskytnutých překlenovacích a řádných úvěrů ze stavebního spoření. V oblasti hypotečního úvěrování byla práce zaměřena na období leden roku 2003 až srpen 2011. V tomto období byl sledován vývoj průměrné roční úrokové sazby a objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů. Přičemž tato kapitola objasní využití těchto úvěrových produktů v nedávné historii.

V další šesté kapitole je analyzován detailně tuzemský trh šesti stavebních spořitelů včetně jednotlivých tarifních variant smluv o stavebním spoření a překlenovacích úvěrů. Jsou zde zmíněny i parametry jednotlivých tarifních variant a základní sazby poplatků. V této kapitole je také analyzován český hypoteční trh, který je zastoupen 15-ti hypotečními bankami s uvedením portfolia nabízených hypotečních produktů včetně jejich parametrů a opět s uvedením základních poplatků, které byli vybrány ze sazebníků jednotlivých hypotečních bank. Z investičních společností působící v České republice bylo vybráno 14 zástupců, kteří získali licenci od České národní banky, a.s. Jako poslední zástupci tuzemského trhu byly zařazeny zprostředkovatelské společnosti, které svým klientům nabízí veškeré finanční a pojišťovací produkty, z těchto společností bylo vybráno pět nejvýznamnějších.

Předposlední sedmá kapitola diplomové práce se zabývá praktickými příklady, kde je řešeno zadání na modelových příkladech Hypoteční banky, a.s., Českomoravské stavební spořitelny, a.s. a investiční společnosti Conseq Investment management, a.s. Praktické příklady byly řešeny pro dva různé klienty, kteří disponují různě vysokými příjmy. Každý z klientů byl řešen ve třech časových horizontech pořízení vlastního bydlení: financování ihned, financování za 5 let, financování za 10 let. Pro každý časový horizont byly vypracovány nabídky tří možností financování. Jako možnosti financování byly zvoleny: stavební spoření, hypoteční úvěr a kombinaci stavebního spoření a hypotečního úvěru. Při financování v delším časovém horizontu se přidává k hypotečnímu úvěru a kombinaci produktů investiční program společnosti Conseq. Ve

výpočtu nebyl zohledněn faktor inflace, přičemž výnosy při zohlednění inflace mohou mít nižší výkonost, avšak trend zůstává stejný. V této kapitole je zpracováno vyhodnocení pro jednotlivé varianty výpočtů což přináší možnost jejich vzájemného porovnání. Přičemž pro klienta 1, vychází při financování ihned nejvýhodněji výsledek řešení hypotečním úvěrem, v ostatních časových horizontech je nejvýhodnější variantou kombinace produktů. Pro klienta 2 vychází nejvýhodněji při financování ihned a za 5 let varianta hypotečního úvěru, v druhé variantě spojeného s investičním programem, při financování za 10 let je pro tohoto klienta nejvýhodnější kombinace produktů.

Ve více případech se lišily výsledky hypotečního úvěru a kombinace produktů o nikterak vysoká čísla, proto rozhodnutí pro klienta nemusí být závazně spojeno se sledovaným faktorem nejnižší nákladovosti. Klient by měl uvažovat i o rizicích spojených se zvolenou variantou financování a mít na paměti výhled do budoucnosti.

Diplomová práce přinesla nejen porovnání možností financování, ale také porovnání dalšího neméně významného faktoru a to faktoru připravenosti klienta na financování vlastního bydlení v čase. Pokud klient dokáže naplánovat pořízení vlastního bydlení v budoucnosti a je schopen se na tuto chvíli již v současnosti efektivně připravit, ušetří výrazné finanční náklady při tomto důležitém životním kroku.

9 SEZNAM POUŽITÝCH INFORMAČNÍCH ZDROJŮ

- [1] Sekce bytové politiky, Koncepce bytové politiky, Ministerstvo pro místní rozvoj, 2005, Schválena vládou usnesením ze dne 16.března 2005 č. 292
Dostupné na: <http://www.mmr.cz>
- [2] Odbor politiky bydlení, Vybrané údaje o bydlení 2010, Ministerstvo pro místní rozvoj, 2010
Dostupné na: <http://www.mmr.cz>
- [3] Koncepce bytové politiky 2011, Státní fond rozvoje bydlení, 2011
Dostupné na: <http://www.sfrb.cz>
- [4] Interní produktový materiál Stavební spořitelny A, 2009
- [5] Interní produktový materiál Stavební spořitelny B, 2010
- [6] Kielar P. *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha: Ekopress s.r.o., 2010. ISBN: 978-80-86929-63-7
- [7] Revenda Z.a kol. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 5.vyd. Praha: Management Press, 2008. ISBN: 978-80-7261-132-4
- [8] Šeflová O. *Specializované bankovníctví - dodatek*. 1. vyd. Praha: D-Consult, s.r.o., 2006. ISBN: 80-7265-091-0
- [9] Syrový P. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada publishing a.s., 2009. ISBN: 978-80-247-2388-4
- [10] Bardová D., Opltová R., Pavelka F., *Jak správně na hypotéky*. 1. vyd. Praha: Consultinvest, spol. s.r.o., 1997. ISBN: 80-901486-5-4
- [11] Vichnarová, L., Nováková, J. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA group spol s.r.o., 2007. ISBN: 978-80-7366-079-6
- [12] Sůvová, H. a kol. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: SERIFA, 1997. ISBN: 80-902243-2-6
- [13] Pulpánová, S. *Komerční bankovníctví v České republice*. 1. vyd. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2007. ISBN: 978-80-245-1180-1
- [14] Šenkýřová B. a kolektiv, *Bankovníctví II*. 2. vyd. Praha: Bankovní akademie a.s., 1998. ISBN: 80-238-9685-7
- [15] Vývoj stavebního spoření, Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice - ke dni 30.06.2011, Ministerstvo financí ČR, 2011
Dostupné na: <http://www.mfcr.cz>

[16] Hypoindex.cz, ke dni 11.10.2011, Fincentrum a.s., 2011
Dostupné na: <http://www.hypoindex.cz>

[17] webové stránky Modré pyramid stavební spořitelny, a.s.
Dostupné na: www.modrapyramida.cz

[18] webové stránky Raiffeisen stavební spořitelny, a.s.
Dostupné na: www.rsts.cz

[19] webové stránky Wüstenrot stavební spořitelny, a.s.
Dostupné na: www.wuestenrot.cz

[20] webové stránky Českomoravské stavební spořitelny, a.s.
Dostupné na: www.cmss.cz

[21] webové stránky Stavební spořitelny České spořitelny, a.s.
Dostupné na: www.csst.cz

[22] webové stránky České spořitelny, a.s.
Dostupné na: www.csas.cz

[23] webové stránky Československé obchodní banky, a.s.
Dostupné na: www.csob.cz

[24] webové stránky EQUA Bank, a.s.
Dostupné na: www.equabank.cz

[25] webové stránky Ge Money Bank, a.s.
Dostupné na: www.gemoney.cz

[26] webové stránky Hypoteční banky, a.s.
Dostupné na: www.hypotecnibanka.cz

[27] webové stránky Komerční banky, a.s.
Dostupné na: www.kb.cz

[28] webové stránky LBBW Bank CZ, a.s.
Dostupné na: www.lbbw.cz

[29] webové stránky mBank, a.s.
Dostupné na: www.mbank.cz

[30] webové stránky Oberbank AG
Dostupné na: www.oberbank.cz

[31] webové stránky Poštovní spořitelny, a.s.
Dostupné na: www.postovnisporitelna.cz

[32] webové stránky Raiffeisenbank, a.s.
Dostupné na: www.rb.cz

[33] webové stránky UniCredit Bank, a.s.
Dostupné na: www.unicreditbank.cz

[34] webové stránky Volksbank CZ, a.s.
Dostupné na: www.volksbank.cz

[35] webové stránky Waldviertler Sparkasse von 1842 AG
Dostupné na: www.wspk.cz

[36] webové stránky Wüstenrot hypoteční banky, a.s.
Dostupné na: www.wuestenrot.cz

Legislavita:

Občanský soudní řád č. 99/1963 Sb.

Zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech

Zákon č. 328/1991 Sb., o konkursu a vyrovnání

Obchodní zákoník č. 513/1991 Sb.

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního, spoření ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení

Zákon 423/2003 Sb., o stavebním spoření, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech ve znění pozdějších předpisů

10 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

a.s.	Akciová společnost
CČ	Cílová částka smlouvy o stavebním spoření
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČS	Česká spořitelna, a.s.
ČSOB	Československá obchodní banka, a.s.
EU	Evropská Unie
HB	Hypoteční banka, a.s.
HÚ	Hypoteční úvěr
KB	Komerční banka, a.s.
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPSS	Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.
MÚ	Meziúvěr – Překlenovací úvěr
p.a.	Roční úroková sazba, latinsky per annus
PS	Poštovní spořitelna, a.s.
RB	Raiffaisenbank, a.s.
RSS	Raiffaisen stavební spořitelna, a.s.
SIPO	Soustředěná inkasní platba obyvatelstva

SSČS	Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SPARKASSE	Waldviertler Sparkasse von 1842 AG
SS	Stavební spoření
UCRB	UniCredit Bank, a.s.
Ú	Úvěr ze stavebního spoření

11 SEZNAM GRAFŮ

GRAF 2-1 STRUKTURA BYTOVÉHO FONDU ČR 2001	14
GRAF 2-2 STRUKTURA BYTOVÉHO FONDU ČR 2009	15
GRAF 4-1 PROBLÉMY U KLIENTŮ, FYZICKÝCH OSOB DOKLÁDAJÍCÍ PŘÍJMY ZE ZÁVISLÉ ČINNOSTI, SE SPLÁCENÍM HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU V ROCE 2010	51
GRAF 4-2 PROBLÉMY U KLIENTŮ, FYZICKÝCH OSOB PODNIKAJÍCÍCH DOKLÁDAJÍCÍ PŘÍJMY Z PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI, SE SPLÁCENÍM HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU V ROCE 2010	52
GRAF 4-3 MOŽNOSTI ŘEŠENÍ PROBLÉMŮ SE SPLÁCENÍM HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU V ROCE 2010 U KLIENTŮ, FYZICKÝCH OSOB DOKLÁDAJÍCÍ PŘÍJMY ZE ZÁVISLÉ ČINNOSTI	53
GRAF 4-4 MOŽNOSTI ŘEŠENÍ PROBLÉMŮ SE SPLÁCENÍM HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU V ROCE 2010 U KLIENTŮ, FYZICKÝCH OSOB PODNIKAJÍCÍCH DOKLÁDAJÍCÍ PŘÍJMY Z PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI	53
GRAF 5-1 POČET NOVĚ UZAVŘENÝCH SMLUV O STAVEBNÍM SPOŘENÍ V LETECH 1993 – 2Q 2011	55
GRAF 5-2 NASPOŘENÁ ČÁSTKA V KAŽDÉM ROCE NA SMLOUVÁCH O STAVEBNÍM SPOŘENÍ V LETECH 1993 – 2Q 2011	56
GRAF 5-3 VYPLACENÁ STÁTNÍ PODPORA NA STAVEBNÍM SPOŘENÍ V LETECH 1993 – 2Q 2011	57
GRAF 5-4 POČET POSKYTNUTÝCH ÚVĚRŮ ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ A PŘEKLENOVACÍCH ÚVĚRŮ V LETECH 1993 – 2Q 2011	57
GRAF 5-5 OBJEM POSKYTNUTÝCH ÚVĚRŮ ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ A PŘEKLENOVACÍCH ÚVĚRŮ V LETECH 1993 – 2Q 2011	58
GRAF 5-6 VÝVOJ PRŮMĚRNÉ ROČNÍ ÚROKOVÉ SAZBY V MĚSÍCÍCH 01/2003 – 08/2011	59
GRAF 5-7 OBJEM POSKYTNUTÝCH HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ ZA OBDOBÍ 2003 – SRPEN 2011	59
GRAF 7-1 KOMPARACE MOŽNOSTÍ FINANCOVÁNÍ, KLIENT 1	100
GRAF 7-2 KOMPARACE MOŽNOSTÍ FINANCOVÁNÍ, FINANCOVÁNÍ IHNEDE, KLIENT 1	100
GRAF 7-3 KOMPARACE MOŽNOSTÍ FINANCOVÁNÍ, FINANCOVÁNÍ ZA 5 LET, KLIENT 1	101
GRAF 7-4 KOMPARACE MOŽNOSTÍ FINANCOVÁNÍ, FINANCOVÁNÍ ZA 10 LET, KLIENT 1	102
GRAF 7-5 KOMPARACE MOŽNOSTÍ FINANCOVÁNÍ, KLIENT 2	103

GRAF 7-6 KOMPARACE MOŽNOSTÍ FINANCOVÁNÍ, FINANCOVÁNÍ IHNED, KLIENT 2	103
GRAF 7-7 KOMPARACE MOŽNOSTÍ FINANCOVÁNÍ, FINANCOVÁNÍ ZA 5 LET, KLIENT 2	104
GRAF 7-8 KOMPARACE MOŽNOSTÍ FINANCOVÁNÍ, FINANCOVÁNÍ ZA 10 LET, KLIENT 2	105

12 SEZNAM TABULEK

TABULKA 3-1 VYPLÁCENÍ STÁTNÍ PODPORY V PRŮBĚHU NOVELIZACÍ ZÁKONA O STÁTNÍ PODPOŘE	25
TABULKA 7-1 KLIENT 1 - SROVNÁNÍ NABÍDKY STAVEBNÍCH SPOŘITELEN PŘI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ IHNEDE.....	69
TABULKA 7-2 KLIENT 1 - KONKURENČNÍ NABÍDKY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU PŘI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ IHNEDE.....	71
TABULKA 7-3 KLIENT 1 - SROVNÁNÍ NABÍDKY SS PŘI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ ZA 5 LET.....	75
TABULKA 7-4 KLIENT 1 - KONKURENČNÍ NABÍDKY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU PŘI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ ZA 5 LET	78
TABULKA 7-5 KLIENT 1 - SROVNÁNÍ NABÍDKY SS PŘI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ ZA 5 LET.....	84
TABULKA 7-6 KLIENT 1 - KONKURENČNÍ NABÍDKY HÚ PŘI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ ZA 10 LET.....	86
TABULKA 7-7 KLIENT 2 - SROVNÁNÍ NABÍDKY SS PŘI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ IHNEDE.....	92
TABULKA 7-8 KLIENT 2 - KONKURENČNÍ NABÍDKY HÚ PŘI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ IHNEDE.....	93
TABULKA 7-9 KLIENT 2 - SROVNÁNÍ NABÍDKY SS PŘI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ ZA 5 LET.....	95
TABULKA 7-10 KLIENT 2 - KONKURENČNÍ NABÍDKY HÚ PŘI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ ZA 5 LET.....	96
TABULKA 7-11 KLIENT 2 - SROVNÁNÍ NABÍDKY SS PŘI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ ZA 10 LET.....	98
TABULKA 7-12 SROVNÁNÍ ÚSPORY NÁKLADY FINANCOVÁNÍ V ČASOVÝCH HORIZONTECH.	106

13 SEZNAM OBRÁZKŮ

OBRÁZEK 3-1 SCHÉMA PRINCIPU STAVEBNÍHO SPOŘENÍ V ČR	20
OBRÁZEK 3-2 GRAFICKÉ VYJÁDŘENÍ CÍLOVÉ ČÁSTKY SMLOUVY O STAVEBNÍM SPOŘENÍ.....	24
OBRÁZEK 3-3 PRŮBĚH STAVEBNÍHO SPOŘENÍ VČETNĚ ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	30
OBRÁZEK 3-4 PRŮBĚH STAVEBNÍHO SPOŘENÍ, MEZIÚVĚRU A ÚVĚRU ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ	31
OBRÁZEK 3-5 ZÁKLADNÍ PRINCIP HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU, MAXIMÁLNÍ VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	39
OBRÁZEK 3-6 PROCENTUELNÍ VYJÁDŘENÍ POMĚRU SPLÁCENÍ ÚROKŮ A JISTINY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	42
OBRÁZEK 3-7 UMOŘOVÁNÍ JISTINY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU ZE SMLOUVY STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.	44
OBRÁZEK 3-8 UMOŘOVÁNÍ JISTINY HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU Z ÚVĚRU STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.	45
OBRÁZEK 3-9 PRŮBĚH KOMBINACE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU S ŽIVOTNÍM POJIŠTĚNÍM.	46

14 SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA 1	PŘEHLED STAVEBNÍCH SPOŘITELEN V ČR	120
PŘÍLOHA 2	HISTORIE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	121
PŘÍLOHA 3	HISTORIE HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ.....	122
PŘÍLOHA 4	OBECNÉ PARAMETRY SMLUV O SS	123
PŘÍLOHA 5	KOMPLEXNÍ PRODUKTOVÁ NABÍDKA SS	124
PŘÍLOHA 6	KOMPLEXNÍ NABÍDKA PŘEKLENOVACÍCH ÚVĚRŮ V ČR.....	125
PŘÍLOHA 7	KOMPLEXNÍ NABÍDKA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ V ČR.....	126
PŘÍLOHA 8	KOMPARACE POPLATKŮ HYPOTEČNÍCH BANK V ČR	128
PŘÍLOHA 9	VÝPOČET KLIENT 1, FINANCOVÁNÍ IHNEDE, SS	130
PŘÍLOHA 10	VÝPOČET KLIENT 1, FINANCOVÁNÍ IHNEDE, HÚ	131
PŘÍLOHA 11	VÝPOČET KLIENT 1, FINANCOVÁNÍ IHNEDE, KOMBINACE..	132
PŘÍLOHA 12	VÝPOČET KLIENT 1, FINANCOVÁNÍ ZA 5 LET, SS	133
PŘÍLOHA 13	VÝPOČET KLIENT 1, FINANCOVÁNÍ ZA 5 LET, HÚ+INV.PROGRAM.....	134
PŘÍLOHA 14	VÝPOČET KLIENT 1, FINANCOVÁNÍ ZA 5 LET, KOMBINACE	135
PŘÍLOHA 15	VÝPOČET KLIENT 1, FINANCOVÁNÍ ZA 10 LET, SS	136
PŘÍLOHA 16	VÝPOČET KLIENT 1, FINANCOVÁNÍ ZA 10 LET, HÚ+IN.PROGRAM.....	137
PŘÍLOHA 17	VÝPOČET KLIENT 1, FINANCOVÁNÍ ZA 10 LET, KOMBINACE	138
PŘÍLOHA 18	VÝPOČET KLIENT 2, FINANCOVÁNÍ IHNEDE, SS.....	139
PŘÍLOHA 19	VÝPOČET KLIENT 2, FINANCOVÁNÍ IHNEDE, HÚ	141
PŘÍLOHA 20	VÝPOČET KLIENT 2, FINANCOVÁNÍ IHNEDE, KOMBINACE..	142
PŘÍLOHA 21	VÝPOČET KLIENT 2, FINANCOVÁNÍ ZA 5 LET, SS	144
PŘÍLOHA 22	VÝPOČET KLIENT 2, FINANCOVÁNÍ ZA 5 LET, HÚ+INV.PROGRAM.....	146
PŘÍLOHA 23	VÝPOČET KLIENT 2, FINANCOVÁNÍ ZA 5 LET, KOMBINACE	148
PŘÍLOHA 24	VÝPOČET KLIENT 2, FINANCOVÁNÍ ZA 10 LET, SS	152
PŘÍLOHA 25	VÝPOČET KLIENT 2, FINANCOVÁNÍ ZA 10 LET, INVEST. PROGRAM.....	153
PŘÍLOHA 26	VÝPOČET KLIENT 2, FINANCOVÁNÍ ZA 10 LET, KOMBINACE	154

PŘÍLOHA 27	ŽÁDOST O ÚVĚR ZE STAVEBNÍHO SPOŘENÍ ČMSS, A.S.....	156
PŘÍLOHA 28	SMLOUVA O HYPOTEČNÍM ÚVĚRU, HYPOTEČNÍ BANKA, A.S.	160
PŘÍLOHA 29	INVESTIČNÍ PROGRAM HORIZONT INVEST, CONSEQ INVEST MANAGEMENT, A.S.....	168